UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

FACULTAD DE DERECHOS Y CIENCIAS POLÍTICAS

EL DESARROLLO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LOS CONFLICTOS COMUNES EN LA REGIÓN DE UCAYALI, 2022.

Tesis para optar el título profesional de

ABOGADO

ROXANA JUDITH RODRÍGUEZ CAÑAMERO

LIDIA VICTORIA ARCENTALES CASTRO

Pucallpa – Perú

2025

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ACTA DE EXAMEN PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO

En la ciudad de Pucallpa, siendo las 10:00 am del día Miércoles 24 de septiembre del año 2025, en el auditorio de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali, cito en el Tercer Piso de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, se dio inicio a la correspondiente a la sustentación y/o defensa de la tesis denominada "EL DESARROLLO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LOS CONFLICTOS COMUNES EN LA REGION DE UCAYALI 2022 ", presentado por las bachilleres en Derecho y Ciencias Políticas: ROXANA JUDITH RODRIGUEZ CAÑAMERO y LIDIA VICTORIA ARCENTALES CASTRO.

En cumplimiento del Reglamento de Grados.y Títulos, el Secretario Académico de la Facultad procedió a presentar a los Miembros del Jurado integrados por los docentes: Dr. JUAN ARQUIMEDES NUÑEZ TERREROS (Presidente), Dr. JOEL ORLANDO SANTILLAN TUESTA (Miembro) y SOC. WASHINGTON TARCICIO QUINTANILLA OSORIO (Miembro), designados con Memorando Múltiple Nº 134/2025-UNU/FDyCP/GyT de fecha 18 de septiembre del 2025; luego del cual el señor presidente instó al Secretario Académico a presentar a las bachilleres examinadas.

Acto seguido el Presidente del Jurado invitó a las bachilleres a iniciar la exposición, del informe final de tesis; a cuyo término los miembros del jurado formularon las preguntas y objeciones respectivas, la misma que fueron absueltas de forma satisfactoria por las ponentes.

Continuando con el desarrollo de la sustentación y de conformidad con el Reglamento de Grados y Títulos, el presidente invitó a las bachilleres examinadas y al público asistente a abandonar la Sala para su correspondiente deliberación en forma reservada.

Seguidamente el Jurado emitió la calificación general, de cuyo resultado se establece que las bachilleres ROXANA JUDITH RODRIGUEZ CAÑAMERO y LIDIA VICTORIA ARCENTALES CASTRO; fueron APROBADAS POR UNANIMIDAD.

Reiniciando el acto Público se procede a la Juramentación de honor y las felicitaciones por los miembros del Jurado, procediéndose a la lectura de la presente acta, dando por concluido el acto de sustentación siendo la 11:00 am. Del mismo día, lo suscribieron en señal de conformidad; de lo que doy fe.

Dr. JUAN ARQUIMEDES NUÑEZ TERREROS
PRESIDENTE

Dr. JOEL ORLANDO SANTILLAN TUESTA
MIEMBRO

Soc. WASHINGTON TARCICIO QUINTANILLA OSORIO
MIEMBRO

Dr. RUBEN ADOLFO CERNA LEVEAU
SECRETARIO ACADÉMICO (e)

ACTA DE APROBACIÓN

La presente tesis fue aprobada por el Jurado Calificador de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali, para optar el Título Profesional de Abogado.

Dr. Juan Arquimedes Nuñez Terreros

Presidente

Dr. Joel Orlando Santillan Tuesta

Miembro

Soc. Washington Tarcicio Quintanilla Osorio

Miembro

Dr. Cesar Manuel Calderón Moreno

Asesor

Roxana Judith Rodriguez Cañamero

Tesista

Lidia Victoria Arcentales Castro

Tesista

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

DIRECCIÓN DE PRODUCCIÓN INTELECTUAL

CONSTANCIA

ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Nº **V/325-2025**.

La Dirección de Producción Intelectual de la Universidad Nacional de Ucayali, hace constar por la presente, que el trabajo académico de investigación, titulado:

"**EL DESARROLLO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LOS CONFLICTOS COMUNES EN LA REGIÓN DE UCAYALI, 2022**"

Autor(es)	:	**RODRÍGUEZ CAÑAMERO, ROXANA JUDITH**
		ARCENTALES CASTRO, LIDIA VICTORIA
Facultad	:	**DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**
Escuela	:	**DERECHO**
Asesor(a)	:	**Dr. CALDERON MORENO, CESAR MANUEL**

Presenta un **porcentaje de similitud de 5%,** verificado en el Sistema Antiplagio COMPILATIO,

De acuerdo a los criterios de porcentaje establecidos en el artículo 9 de la DIRECTIVA DE USO DEL SISTEMA ANTIPLAGIO, el cual indica que todo trabajo de investigación no debe superar el 10%. **En tal sentido, se declara, que el presente trabajo de investigación: SI Contiene un porcentaje aceptable de similitud,** procediéndose a emitir la presente Constancia de Originalidad de Trabajo de Investigación (COTI) a solicitud del asesor.

En señal de conformidad se firma y sella el presente documento.

Fecha: 25/06/2025

Mg. JOSÉ MANUEL CÁRDENAS BERNAOLA
Director de Producción Intelectual

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

DIRECCIÓN DE PRODUCCIÓN INTELECTUAL

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN

Repositorio de la Universidad Nacional de Ucayali

Yo, Roxana Judith Rodriguez Cañamero

Autor de la tesis titulada : "El Desarrollo de la Propiedad Horizontal y los Conflictos Comunes en la Región de Ucayali, 2022"

Sustentada el año 2025

Asesor(a): Dr. Cesar Manuel Calderon Moreno

Facultad: Derecho y Cs. Políticas

Escuela Profesional: Derecho

Autorizo la publicación:

PARCIAL [ ] TOTAL [X]

De mi trabajo de investigación en el Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Ucayali (www.repositorio.unu.edu.pe), bajo los siguientes términos:

***Primero**: Otorgo a la Universidad Nacional de Ucayali licencia no exclusiva para reproducir,* distribuir, comunicar, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público en general mi tesis (incluido el resumen) a través del Repositorio Institucional de la UNU, en formato digital sin modificar su contenido, en el Perú y en el extranjero; por el tiempo y las veces que considere necesario y libre de remuneraciones.

Segundo: Declaro que la tesis es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, por tanto me encuentro facultado a conceder la presente autorización, garantizando que la tesis no infringe derechos de autor de terceras personas, caso contrario, me hago único(a) responsable de investigaciones y observaciones futuras, de acuerdo a lo establecido en el estatuto de la Universidad Nacional de Ucayali, la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria y el Ministerio de Educación.

En señal de conformidad firmo la presente autorización.

Fecha: 24 / 09 / 2025

Email: roxana.jrc@gmail.com Firma: RmXmS

Teléfono: 918755629 DNI: 70759116

UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI

DIRECCIÓN DE PRODUCCIÓN INTELECTUAL

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN

Repositorio de la Universidad Nacional de Ucayali

Yo, Lidia Victoria Arcentales Castro

Autor de la tesis titulada: "El Desarrollo de la Propiedad Horizontal y los Conflictos Comunes en la Región de Ucayali, 2022"

Sustentada el año: 2025

Asesor(a): Dr. Cesar Manuel Calderon Moreno

Facultad: Derecho y Cs. Políticas

Escuela Profesional: Derecho

Autorizo la publicación:

PARCIAL [ ] TOTAL [X]

De mi trabajo de investigación en el Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de Ucayali (www.repositorio.unu.edu.pe), bajo los siguientes términos:

***Primero**: Otorgo a la Universidad Nacional de Ucayali licencia no exclusiva para reproducir*, distribuir, comunicar, transformar (únicamente mediante su traducción a otros idiomas) y poner a disposición del público en general mi tesis (incluido el resumen) a través del Repositorio Institucional de la UNU, en formato digital sin modificar su contenido, en el Perú y en el extranjero; por el tiempo y las veces que considere necesario y libre de remuneraciones.

Segundo: Declaro que la tesis es una creación de mi autoría y exclusiva titularidad, por tanto me encuentro facultado a conceder la presente autorización, garantizando que la tesis no infringe derechos de autor de terceras personas, caso contrario, me hago único(a) responsable de investigaciones y observaciones futuras, de acuerdo a lo establecido en el estatuto de la Universidad Nacional de Ucayali, la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria y el Ministerio de Educación.

En señal de conformidad firmo la presente autorización.

Fecha: 24 / 09 / 2025

Email: livic.ac@hotmail.com Firma:

Teléfono: 959-895197 DNI: 46558894

www.repositorio.unu.edu.pe
repositorio@unu.edu.pe

DEDICATORIA

A mi amado esposo ELÍ CONRADO CHAVEZ PAJUELO, porque en vida me enseño y motivo a luchar por mis sueños, a ser constante, perseverante a no rendirme ante las adversidades y sobre todo a creer en mis sueños y alcanzarlos; su cariño y amor fueron pieza clave para poder lograrlo, es por eso que en estas líneas se lo dedico hasta el cielo donde él está descansando en paz.

A mi hermoso bebe ELIUD TIZIANO CHAVEZ RODRIGUEZ, porque con su sola sonrisa y cada abrazo que me da diciéndome mamá hizo posible que yo pueda continuar este camino con más seguridad, para un mejor futuro.

A mis padres, por su amor incondicional que me dan.

Roxana Judith

A mis padres e hijos, tu amor y apoyo han sido base fundamental para este hogar, está tesis es un tributo para mí persona por la paciencia y comprensión a lo largo de este viaje académico de esta hermosa carrera que es el Derecho cumplir y valer mis derechos como persona y como ciudadana con la justa veracidad, a mis padres por apoyarme en mi educación y crecimiento profesional e hijos por la paciencia brindado y acompañarme en este proceso académico viendo cada logro que voy dando.

Lidia Victoria

AGRADECIMIENTOS

A Dios, porque a pesar de todas las dificultades presentadas en mi vida, me dio muchas fuerzas para continuar y hacerme entender que todo tiene un propósito.

A la UNIVERSIDAD NACIONAL DE UCAYALI, porque me acogió como estudiante brindándome todas las enseñanzas por medio de cada uno de sus excelentes docentes y sobre todo porque me facilito en los trámites para obtener el título.

A cada una de las personas que aportaron en esta investigación

para que pueda ser posible y se pueda sustentar.

Roxana Judith

Agradezco a mis queridos padres y a mis hijos por ser ellos una parte muy importante en mi vida profesional la cual siendo ese apoyo incondicional y apoyo moral que han aportado un gran porcentaje mis ganas de seguir adelante en mi carrera profesional.

Lidia Victoria

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA vii

AGRADECIMIENTOS viii

ÍNDICE GENERAL ix

ÍNDICE DE TABLAS xi

ÍNDICE DE FIGURAS xii

RESUMEN xiii

ABSTRACT xiv

INTRODUCCIÓN xv

CAPÍTULO I 1

EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN 1

1.1. Descripción del problema 1

1.2. Formulación del problema 2

1.2.1. Problema general 2

1.2.2. Problemas específicos 3

1.3. Formulación de objetivos 3

1.3.1. Objetivo general 3

1.3.2. Objetivos específicos 3

1.4. Justificación de la investigación 3

1.5. Delimitación del estudio 5

1.6. Viabilidad del Estudio 5

.**CAPÍTULO II** 7

MARCO TEÓRICO REFERENCIAL 7

2.1. Antecedentes jurídicos del problema 7

2.1.1. Antecedentes internacionales 7

2.1.2. Antecedentes nacionales 7

2.1.3. Antecedentes locales……10
2.2. Bases teóricas 11
2.3. Definición de términos básicos 24
2.4. Formulación de hipótesis 25
2.4.1. Hipótesis General 25
2.4.2. Hipótesis Específicas 25
2.5. Variables 25
CAPÍTULO III 28
METODOLOGÍA 28
3.1. Diseño de investigación 28
3.2. Población y muestra 29
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos 29
3.4. Validez y confiabilidad del instrumento 29
CAPÍTULO IV 31
RESULTADOS Y DISCUSIONES 31
4.1. Descripción de resultados 31
4.2. Discusión de resultados 39
CAPÍTULO V 42
4.1. Descripción de resultados……42
4.2. Discusión de resultados……39
CONCLUSIONES RECOMENDACIONES 42
5.1. Conclusiones 42
5.2. Recomendaciones 43
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS 44
ANEXOS 47

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cuadro de operacionalidad de la variable 1 26
Tabla 2. Cuadro de operacionaldiad de la variable 2 27
Tabla 3. Población muestral..... 29
Tabla 4. Instrumentos 29
Tabla 5. Estadístico de fiabilidad, Alpha de Cronbach del instrumento…… 30
Tabla 6. ¿Existen propiedades horizontales en la región de Ucayali? 31
Tabla 7. ¿Su notaria a participado en alguna compra y venta de departamentos de unidades inmobiliarias, catalogados como propiedades horizontales en la región de Ucayali? ..... ….32
Tabla 8. ¿En su notaria se ha elaborado algún reglamento que regula la propiedad horizontal dentro de la región de Ucayali?..... 32
Tabla 9. Cree Ud. ¿Las conductas inapropiadas de los propietarios en las unidades inmobiliarios de propiedades horizontales generan conflictos? 33
Tabla 10. Cree Usd. La crianza de mascotas en una unidad inmobiliaria de propiedades horizontales generan conflictos?..... 34
Tabla 11. Cree Usd. que la morosidad de los propietarios en una unidad inmobiliaria horizontal conducen a conflictos?..... 35
Tabla 12. ¿Existen edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal en la Región de Ucayali al 2022?..... 36
Tabla 13. ¿Existen anotaciones en la SUNARP de la propiedad horizontal en la Región de Ucayali?..... 36
Tabla 14. ¿Existen anotaciones, inscripciones preventivas predeclaratorias de fábrica de propiedad horizontal en la región de Ucayali?..... 36
Tabla 15. ¿Existe propiedad horizontal de hecho, que han regularizado la independización de las unidades mobiliarias en la Región de Ucayali?..... 37
Tabla 16. ¿Qué entiende por el acto de sobreelevación de la propiedad horizontal en la Región de Ucayali?..... 37
Tabla 17. ¿Conoce cuantas propiedades horizontales de hecho existe en la región de Ucayali?..... 37

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. ¿Existen propiedades horizontales en la región de Ucayali? 31

Figura 2. ¿Su notaria a participado en alguna compra y venta de departamentos de unidades inmobiliarias, catalogados como propiedades horizontales en la región de Ucayali? 32

Figura 3. ¿En su notaria se ha elaborado algún reglamento que regula la propiedad horizontal dentro de la región de Ucayali? 33

Figura 4. Cree Ud. ¿Las conductas inapropiadas de los propietarios en las unidades inmobiliarios de propiedades horizontales generan conflictos? 34

Figura 5. Cree Usd. La crianza de mascotas en una unidad inmobiliaria de propiedades horizontales generan conflictos? 34

Figura 6. Cree Usd. que la morosidad de los propietarios en una unidad inmobiliaria horizontal conducen a conflictos? 35

RESUMEN

La presente investigación se desarrolló con el principal objetivo de determinar la relación del desarrollo de la propiedad horizontal y los conflictos comunes en la Región de Ucayali, 2022. Se efectuó una investigación de tipo mixta porque, por un lado, se observó la realidad problemática de la propiedad horizontal, y por otro, se interpretó las normas jurídicas que permiten la coexistencia de múltiples propietarios en unidades mobiliarias en lo que respecta a las áreas y servicios comunes, de nivel descriptivo - correlacional, con diseño no experimental, debido a que no hubo manipulación alguno de variables durante la investigación realizada. La información se recabó utilizando la técnica de encuesta como también la entrevista, usando como instrumento el cuestionario y preguntas estructuradas, en base a una muestra mediante el método no probabilístico que estuvieron conformadas por 5 Notarios Públicos donde se ha elaborado la escritura pública de la junta de administración y el reglamento interno; 4 registradores de SUNARP- Ucayali, quienes registraron a la Junta de Administración de Propiedad Horizontal; 1 Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, que autorizó la construcción de edificios. Como resultado se logró determinar la relación directa del desarrollo de la propiedad horizontal y los conflictos comunes en la Región de Ucayali, al ser propiedades multifamiliares precarias los conflictos consisten en la limpieza, las bullas y la crianza de mascotas que incomodan a algunos integrantes.

Palabras clave: Conflictos, Espacios comunes, Propiedad, Horizontales.

ABSTRACT

This research was developed with the main objective of determining the relationship between the development of horizontal property and common conflicts in the Ucayali Region, 2022. A mixed-type investigation was carried out because, on the one hand, the problematic reality of horizontal property was observed, and on the other, it interpreted the legal norms that allow the coexistence of multiple owners in movable units with regard to common areas and services, at a descriptive-correlational level, with a non-experimental design, because there was no manipulation of variables during the research carried out. The information was collected using the survey technique, using the interview as an instrument, based on a sample using the non-probabilistic method that was made up of 5 Public Notaries where the public deed of the administration board and the internal regulations were drawn up; 4 SUNARP-Ucayali registrars, who registered the Horizontal Property Administration Board; 1 Urban Development Manager of the Provincial Municipality of Coronel Portillo, who authorized the construction of buildings. As a result, it was possible to determine the direct relationship between the development of horizontal property and common conflicts in the Ucayali Region. As these are precarious multi-family properties, the conflicts consist of cleaning, noise, and pet ownership, which annoys some members.

Keywords: Conflicts, Common space, Property, Horizontal.

INTRODUCCIÓN

En los países desarrollados, las construcciones verticales se incrementaron rápidamente, en Nueva York en el año 1925 ya se conocía la existencia de 150 rascacielos, donde eran departamentos multifamiliares, que por diferentes razones se ubicaban las personas; por estar cerca de su trabajo o a centros industriales.

En el Perú después de la invasión española, se creó diferentes ciudades y la ciudad de Lima como capital del Perú, donde inicialmente se formó predios donde habitaban los españoles conocidos como haciendas con unidades familiares; sin embargo, los cambios económicos, sociales y demográficos obligaron vender parte de su terreno surgiendo la parcelación luego la lotización, que se han convertido multifamiliares.

En 1940 a 1950 inició la inmigración a nivel nacional a la ciudad de Lima, siendo que en el año 1936 se promulga por vez primera la Ley de Propiedad Horizontal Nº 13571, desde la cual no ha cesado el crecimiento de edificios multifamiliar, con el fin de aprovechar el espacio de los aires de cada lote de terreno.

El año 1982 con Ley Nº 23416 se creó del Departamento de Ucayali con su Capital Pucallpa, en los 46 años de creación, se viene desarrollando lentamente a pesar del crecimiento demográfica; este fenómeno, se trata de comprender mediante un planteamiento del problema desarrollado en el Capítulo I, el marco teórico en el Capítulo II, el diseño metodológico en el Capítulo III, los resultados en el capítulo IV y las conclusiones y recomendaciones en el Capítulo V, culminando con las referencias bibliografías y anexos.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema

La propiedad horizontal se desarrolla por la aglomeración o superpoblación de personas en una ciudad, que buscan cubrir la necesidad de contar con una vivienda; ante esta demanda masiva, se construyen edificios de muchos pisos, donde cada ambiente es entregado en propiedad o posesión a diferentes personas; sin embargo, existen espacios comunes como las cocheras, pasadizos, escaleras o elevadores y otros espacios según el diseño del edifico donde surgen los conflictos.

Según Dextre (2023), desde que se construyeron rascacielos en las “grandes ciudades del mundo, estas construcciones se han convertido en símbolo de modernidad y progreso de un país. Sin estas majestuosas infraestructuras, los horizontes de Dubai, París, Londres y Nueva York se verían muy diferentes”.

En Chile, por ejemplo, en los últimos años las edificaciones han aumentado su altura; conforme lo señala Comunidad Feliz (2022) en el “Censo Nacional, en 1970 el porcentaje de las familias que vivían en departamentos era sólo el 7% (116.748), sin embargo, para el año 2002 creció al 12,6% (474.199) y, hasta el momento, representa el 17,5% (1.138.062)”, dándonos a entender que cada día se incrementa la necesidad de contar con un departamento en un edificio.

En el Perú, tenemos como la construcción más alto que “resalta entre su paisaje urbano una estructura gigantesca bautizada como Torre Banco de la Nación**”** (Dextre, 2023), ubicado en el distrito de San Borja, que tiene 30 pisos y 140.5 metros.

Es notorio que en las ciudades o distritos donde se centra mayor cantidad de edificios con departamentos con propietarios diferentes en la ciudad de Lima, son los distritos de Miraflores, Monterrico, San Borja, San Isidro, Santiago de Surco y Surquillo;

es decir, de los 43 distritos de Lima, los edificios donde se concentra muchas oficinas o muchas viviendas son pocas.

Según Villalobos (2023), en la convivencia entre propietarios o entre posesionarios o ambos, en edificios o unidades inmobiliarias que comparten bienes o servicios comunes, existe alto nivel de conflictividad, afectando la organización o administración.

Villalobos (2023). El problema surge cuando los propietarios incumplen con sus obligaciones relacionadas a sus unidades inmobiliarias sobre el uso de bienes o servicios comunes, produciéndose cortes de energía, de agua o de otros servicios comunes, provocando la intranquilidad de los otros propietarios o posesionarios.

Otro problema surge cuando la Junta de propietarios o la junta directiva, esta última designada por los propietarios; ejercen de manera arbitraria sus facultades con respecto al derecho de propiedad de los propietarios sobre las unidades inmobiliarias, restringiendo el uso y disfrutes de su propiedad.

Villalobos (2023). El problema también es que los propietarios y poseedores de las unidades inmobiliarias que comparten bienes y servicios comunes en un edificio desconocen sus derechos y deberes; que provocan incertidumbre sobre las atribuciones o actividades que se pueden hacer o no en las unidades inmobiliarias de las edificaciones.

En Pucallpa, los edificios son contados, que son edificios pequeños, se puede decir, que se encuentra en pleno desarrollo, existen proyecciones al futuro de complejos habitacionales, que su crecimiento paulatino le convierte en una ciudad que tendrá en el futuro mayor proyección.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

- ¿Cuál es la relación entre el desarrollo de la propiedad horizontal y los conflictos comunes en la Región de Ucayali, 2022?

1.2.2. Problemas específicos

- ¿Cuál es la relación entre el derecho a la propiedad en la unidad inmobiliaria y las conductas inapropiadas que generan conflictos entre los propietarios?
- ¿Cuál es la relación en la administración de bienes comunes en las unidades inmobiliarias y la crianza de mascotas que generan conflictos?
- ¿Cuál es la relación entre el mantenimiento de bienes comunes en las propiedades inmobiliarias y la morosidad de los propietarios que afecta al edifico?

1.3. Formulación de objetivos

1.3.1. Objetivo general

- Determinar la relación del desarrollo de la propiedad horizontal y los conflictos comunes en la Región de Ucayali, 2022.

1.3.2. Objetivos específicos

- Explicar la relación entre el derecho a la propiedad en la unidad inmobiliaria y las conductas inapropiadas que generan conflictos en los propietarios.
- Explicar la relación en la administración de bienes comunes en las unidades inmobiliarias y la crianza de mascotas que generan conflictos.
- Explicar la relación entre el mantenimiento de bienes comunes en las propiedades inmobiliarias y la morosidad de los propietarios que afecta al edifico.

1.4. Justificación de la investigación

1.4.1. Teórica

La tesis incrementó los conocimientos científicos sobre el desarrollo de la propiedad horizontal en la Región de Ucayali, la misma que, una vez culminada, sirvió como antecedente de tesis de otras investigaciones con similares variables, sin dejar de lado, evidenciar diferentes fuentes de

información que permitió comprender en su dimensión contextual sobre este tipo de propiedad.

1.4.2. Práctica

En su dimensión práctica, la tesis permitió establecer los diferentes mecanismos de la conformación de la propiedad horizontal y la solución de los conflictos que provienen por diversos factores; asimismo, la sobrepoblación de los habitantes en las ciudades muy pobladas, hace factible la constitución de esta clase de propiedades, con el fin de satisfacer el problema de casa o vivienda de la personas o familias.

1.4.3. Metodológica

La investigación se realizó con una metodología acorde a la línea de investigación de la Facultad de Derecho de la Universidad, se utilizó los métodos comunes de análisis y síntesis, deductivos inductivo, en cuanto a la interpretación normativa la hermenéutica, la misma que se efectuará mediante un conjunto de pasos sistemáticos, ordenados y metódicos, con el fin de obtener un conocimiento científico, sobre el desarrollo de la propiedad horizontal en nuestra región.

1.4.4. Social

La tesis tuvo un impacto social, porque el aumento de población, concentrándose especialmente en la capital de la provincia de Coronel Portillo y la carencia de lotes de terreno disponibles para edificar casa u hogares familiares cercanas a las instituciones más importantes de la Región, surge la necesidad de contar con una vivienda enmarcada en una propiedad horizontal, que permite que en un sólo lote de terreno se pueden construir varios pisos aprovechando el espacio en forma vertical, en cada piso ubicar departamentos individuales con servicios básicos con la finalidad de satisfacer la demanda de

vivienda, especialmente de profesionales que persiguen tener vivienda muy cerca a su centro laboral.

1.5. Delimitación del estudio

1.5.1. Delimitación espacial

La tesis se realizó en la Región de Ucayali, especialmente en los ámbitos donde se concentran las entidades públicas, que atraen a los individuos tener una casa cercana a dichas instituciones.

1.5.2. Delimitación temporal

La tesis se realizó en los doce meses del año 2022; es decir, de enero a diciembre que paso.

1.5.3. Delimitación teórica

Los elementos teóricos, el tema es el desarrollo de la propiedad horizontal y los conflictos comunes de los propietarios horizontales al 2022.

1.6. Viabilidad del Estudio

Viabilidad técnica: La elaboración de la tesis se sujeta a todos los elementos técnicos establecidos en el “Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, aprobado mediante Resolución Nº 131-2022-UNU-FDyCP-CP.

Viabilidad ambiental: La tesis se desarrolló usando el método aplicado, de nivel correlacional, con diseño no experimental, de tal modo, los elementos o instrumentos que se usarán no contaminarán el medio ambiente en forma significativa, toda vez, el uso mínimo de la tinta, del papel y artículos serán mínimos, que no tienen impacto ambiental.

Viabilidad financiera: El presupuesto de la tesis estuvo garantizado por las tesistas, mediante el auto financiamiento, porque el costo surge del peculio propio; porque el domicilio y el trabajo que se tiene en la localidad abaratarán los costos significativamente, además, permitirá concluir satisfactoriamente la tesis con éxito según el cronograma establecido.

Viabilidad social: La tesis es un tema social y jurídico, relacionando con el derecho a la propiedad horizontal, asimismo, relacionado con el aspecto social de convivencia más cercana que a la vecindad, porque serán reconocidos como propietarios de un espacio y el uso de un espacio común en forma ordenada, coordinada y establecer ciertas reglas de convivencia social.

.CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

2.1. Antecedentes jurídicos del problema

2.1.1. Antecedentes internacionales

Belén (2018), en su estudio en Argentina, titulada “Propiedad Horizontal el Código Civil y Comercial una salvación a las inconsistencias que representaba la Ley 13.512”, refiere que las edificaciones sometidas al régimen del dominio horizontal se han incrementado notablemente. Hoy no sólo existen construcciones con unidades destinadas a vivienda, sino a toda clase de actividades comerciales, profesionales o aún de esparcimiento. Antes de la sanción del Código Civil y Comercial el derecho de propiedad horizontal se encontraba regulado por la Ley Nº 13. 512, presentando severas fragilidades en cuanto a su regulación. Fue recién en el 2015, cuando este derecho fue incorporado expresamente como derecho real, entonces cabe formular como problema para esta investigación: ¿Tras la sanción del nuevo Código Civil y Comercial han quedado salvadas las inconsistencias planteadas en la regulación del derecho real de propiedad horizontal de la Ley Nº 13.512? Es por ello que el objeto de este trabajo de investigación radicó en identificar cuáles fueron las falencias que presentaba la Ley 13.512, y contrastarlas con la nueva regulación del Código Civil y Comercial, a los fines de concluir sí pudieron o no ser salvadas por la nueva regulación.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Yrigoyen (2018), en su trabajo de investigación titulada “Derecho de superficie, su aplicación conjunta y relación con otras figuras en el Derecho inmobiliario”, de tipo teórica, nivel descripto arribando a las siguientes conclusiones:

El presente trabajo ha buscado analizar los principales problemas en la utilización conjunta del derecho de superficie y el régimen de propiedad horizontal y para ello dilucidar la pregunta de que si ¿se puede constituir derecho de superficie sobre un bien que carece de suelo (terreno)?, yendo más allá del enunciado legal que contiene nuestro Código Civil. Nuestro desarrollo propone que el derecho de superficie en tanto ficción jurídica requiere un anclaje para determinar la proyección de sobre suelo o subsuelo otorgado, siendo esta la función del suelo, se lo puede entender como un polígono imaginario o película milimétrica que abstrayéndole la posibilidad de edificar (sobre suelo y sub suelo) carecer de utilidad práctica. Teniendo esto en mente el suelo no tendría por qué limitarse a la concepción de terreno sino a la superficie que sirva de sustento material sobre el que se proyecta el derecho de edificar, pudiendo ser este una azotea.

Con ello se podría cumplir con el elemento real necesario para su constitución y contemplado en la doctrina. Esta interpretación no rompería con los elementos tanto real ni personal y su vez ayudaría a un mejor aprovechamiento del derecho de superficie adaptado a las nuevas formas y usos constructivos.

El Tribunal Registral analiza parcialmente esta controversia, pero no profundiza en lo que respecta al elemento real del derecho de superficie dejando de lado el cuestionamiento sobre la posibilidad de constituir derecho de superficie sobre un bien que no sea el suelo.

Consideramos que se debió realizar un análisis más profundo y aprovechar la oportunidad para actualizar y ampliar la aplicación del derecho de superficie según las necesidades actuales.

El derecho de superficie y el derecho de sobrelevación tienen importantes similitudes; pero a su vez elementos sustanciales que los distinguen y que hacen que su aplicación se de en diferentes casos y sus efectos sean

sustancialmente diferentes. Así mismo consideramos que en los aspectos constitutivos lo pretendido podría calzar también con el derecho de sobrelevación. Solo fallando respecto a la reversión que otorga la superficie en contraposición de la naturaleza permanente del derecho de sobreelevación. Pese a ello su aplicación conjunta con otros instrumentos la podrían hacer viable, tomando en cuenta la finalidad buscada.

Así mismo, consideramos que nuestro ordenamiento haya posibilitado la transmisión del derecho de sobre elevar (derecho de naturaleza permanente) sobre un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, pero deniegue esta misma posibilidad a la constitución de un derecho de superficie, que es un derecho de naturaleza temporal es contradictorio y le resta funcionalidad práctica a esta figura.

Se evidencia cómo la legislación comparada ha desarrollado figuras que posibilitan el desarrollo de proyectos inmobiliarios complejos en base a su necesidad y a su propia realidad, superando y expandiendo las iniciales concepciones teóricas como es el arraigo al concepto “suelo” como base de estas. Con ello, en algunos casos, expandiendo el concepto del mismo derecho de superficie, en otras creando figuras cercanas.

Consideramos que el derecho de superficie como ficción jurídica responde a una solución práctica al desarrollo de complejos inmobiliarios y que su utilización no debe cerrarse a las nuevas necesidades y figuras jurídicas actuales, manteniendo sus elementos esenciales.

Vargas (2021), en su tesis titulada “Ineficacia de la Ley 27157 en función de los nuevos alcances a la norma civil frente al problema de vacíos legales de la propiedad horizontal en el Perú”, en donde sé usó el método analítico y el método deductivo, en una muestra de 50 informantes que fueron divididos en jueces civiles y especialistas judiciales; llegando a las siguientes conclusiones:

1) Se ha determinado que dentro del ordenamiento jurídico peruano la aplicación de la Ley N.º 27157 es ineficaz pues no suple los vacíos legales de la propiedad horizontal en el Perú al momento de regular la convivencia social, pues las juntas de propietarios carecen de la suficiente autonomía y poder coercitivo para hacer cumplir sus normas internas en materia convivencial.
2) Se ha analizado la Ley Nº 27157 en relación al Código Civil peruano y la propiedad horizontal, determinándose que el Código Civil sólo regula la propiedad horizontal en su artículo 958 haciendo referencia a la ley de la materia, la misma que no utiliza el término “propiedad horizontal”, sino que crea el “régimen de la propiedad exclusiva y propiedad común”, término sin antecedente o similar conocido en la región.
3) Se han identificado vacíos legales en la Ley 27157, como es la falta de coercitividad de la junta de propietarios, la falta de mecanismo procedimental para la ejecución de acuerdos internos y la informalidad derivada de la exigibilidad de publicidad ante registros públicos. Estos vacíos generan la ineficacia de la ley ante el problema de convivencia social entre condóminos.
4) Se han establecido los nuevos alcances en materia civil a fin de dar solución a los vacíos legales de la Ley Nº 27157 frente a los conflictos derivados de la convivencia social en inmuebles sujetos al régimen de la propiedad exclusiva y propiedad común (propiedad horizontal).

2.1.3. Antecedentes locales

Los antecedentes a nivel local sobre el variable “Propiedad Horizontal” no existen hasta la actualidad, según la búsqueda realizado en las diferentes fuentes y repositorios de las Universidades de nuestra localidad.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Base epistémico, definición etimológica, parte histórica

- **Base epistémico**

En el entendido que la epistemología “es sinónimo de validez del conocimiento”. Ramos (2006), en el presente estudio el fundamento del conocimiento se sustentará en el positivismo jurídico, al entender que la propiedad horizontal, si bien refleja una realidad social, también refleja “la teoría que reconoce el carácter de las normas establecidas por una autoridad soberana, pues su carácter positivo, es una concepción formal” (Calderon & Aguila, 2010), de allí que, el análisis de las normas vigentes será esencial, la misma con la realidad existente en la Región de Ucayali.

Definición etimológica

La propiedad en su acepción jurídica, evoluciona del latín *proprietas,-tis*, que significa -propiedad, derecho de posesión. El significado de calidad necesaria para algo, carácter adecuado, le dio sentido en el idioma de francés moderno. *Propeitas* es un derivado de *proprius,-ia,-ium* que significa propio Couture E. (1983), este último daba sentido, cuando señalaba que la cosa es propio de una persona, palabra que se trasforma en propiedad de una cosa.

La palabra horizontal, es un adjetivo clerical, alusivo “al horizonte, espacio situado y ubicado entre el cielo y la tierra como una línea aparente y el espacio visible sobre la superficie del globo” (Horizontal, 2023)**,** por lo que, etimológicamente surge del sustantivo *-horizonte-* y del sufijo *al* que indica perteneciente al horizonte.

A la propiedad horizontal se le denomina también: propiedad por pisos, propiedad por departamentos, condominio, condominio de edificios, condominio edilicio, conjuntos inmobiliarios, propiedad cúbica (Torres, 2016, pp.51,52); el Codigo Civil de 1984, prefiere usar la frase “propiedad horizontal”; pero, la Ley Nº 27157 y el T.U.O. aprobado mediante D.S. Nº 035-2006 lo denomina

“Régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”.

- **Parte histórica**

La historia de la propiedad horizontal, según Quezada, Sanchez, & Cárdenas (s.f.) se origina en Roma, cuando mediante la Ley de Sicilia en el año 298, “se autorizó a los plebeyos para habilitar el Monte Aventino, por lo que muchas familias que no tenían recursos suficientes para construir sus propias viviendas, se unieron para construir casas en común, dividiéndose luego los pisos” (parr.3).

En cambio, Figallo Guillermo y Cesar Polak (1983), citado por Torres (2016) señalan que la propiedad horizontal “…fue conocida en Caldea, Asiria, Egipto y Grecia. Eduardo Cuq menciona que el Canto XIX de la Odisea y un pasaje de la Historia de Herodoto revelan que los griegos conocieron la propiedad por pisos” (p.52). Continuando, cronológicamente señala que durante la Edad Media surge “la propiedad horizontal con caracteres definidos, las Ciudades-Estados italiana, “muestran verdaderas divisiones horizontales de edificios debido indudablemente al encerramiento natural de los típicos recintos amurallados de esas épocas, lo que hacía necesario expandirse en altura” (p.52).

Quezada, Sanchez, & Cárdenas (s.f). La idea de la propiedad nace como un derecho absoluto o un poder absoluto sobre el bien, cuando se refería a bienes muebles cuyo poder llegaba por debajo hasta el infierno y por arriba hasta el cielo. Posteriormente, según la evolución social, la división del bien inmueble por pisos o planos, modificando ciertas concepciones antiguas, hasta llegar a la denominación actual que es propiedad horizontal, que es la combinación de la propiedad de un espacio y la propiedad común en un edificio.

Según Torres (2016), en el Siglo XV, la propiedad horizontal nace en Francia, “regulada en las Costumbres de Bretaña, art. 714, de Orleans, art. 257,

de Berry, título 11, arts. 15 y 16, etc.” (p.53), de allí, que judicialmente se tiene una sentencia de 1672 donde textualmente se sostenía que:

Quezada, Sanchez, & Cárdenas (s.f.). Cuando un edificio es poseído por dos propietarios distintos, de los cuales uno es de la parte baja y el otro de la de arriba, cada uno puede hacer lo que le plazca en la porción suya, siempre que con su actitud no se ocasionen perjuicios e inconvenientes, bien en la comodidad, bien en la solidez del edificio.

El antecedente legislativo, se tiene al Código de Napoleón en 1804, en un solo artículo 664, creó la figura de que, en un inmueble con varios pisos con varios propietarios, incorpora la figura de las áreas comunes, según Quezada, Sanchez, & Cárdenas (s.f.) estableciéndose:

Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las reparaciones y reconstrucciones, deben ser hechas de la manera siguiente: las paredes maestras y el tejado están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que le pertenece. El propietario del primer piso hace la escalera que a él le conduce; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que le conduce a su casa, y así sucesivamente (parr.7).

La legislación moderna de propiedad horizontal, surge en Bélgica en el año 1924, luego en Brasil en 1928, posteriormente en Cuba 1950; en 1951, se dio una conferencia organizada por la Asociación Interamericana de abogados, evento en la que se invitó a la Asociación Nacional de Registradores, cuya disertación fue la Propiedad Horizontal, marcando de algún modo, la pauta para dictar diversas disposiciones en diversos países.

La historia en el Perú, según Marina (s.f.) surge la propiedad horizontal en 1936 del Código Civil del mismo año establecido en tres artículos 855 al 8577; en 1946 surge la Ley Nº10726”, que estableció la división de una edificación no solo por pisos, sino por secciones de piso y la creación de una junta para

resolver los desacuerdos entre los propietarios". En 1965 se dio el D.S. Nº 156, que "dispuso que no es obligatorio inscribir el reglamento de propiedad horizontal, pero si no está inscrito no se puede oponer a terceros"; en 1978 se dio la Ley 22112, que "reguló la Propiedad Horizontal, derogando todas las disposiciones anteriores"; en 1999 se promulga la Ley Nº 27157; en 2000 se emite el D.S. 008- 2000 -MTC, el cual fue modificado sucesivamente; en 2008 se dicta la Resolución 340-SUNARP. Posteriormente el Código Civil de 1984, solamente le dedica un artículo 958, sobre propiedad horizontal estableciendo que "la propiedad horizontal se rige por la legislación de la materia"; finalmente mediante D. S. Nº 035-2006-Vivienda se aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley Nº 27157.

Que, mediante Decreto Supremo Nº 1568, publicado el 28 de junio del año 2023, que entró en vigencia a los 180 días, se deroga el Título III de la Ley Nº 27157, a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

2.2.2. Marco conceptual

La propiedad horizontal (V.1)

- **Definición**

La definición completa sobre el derecho de propiedad la encontramos en nuestro Código Civil, que establece que "La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley" (Art.923, CC); además, la propiedad es un derecho constitucional reconocido expresamente en el Inc.16, art. 2 de la Constitución de 1993, garantizado por el Estado y es un derecho inviolable (Art. 70 de la Constitución), salvo las excepciones establecidos en la ley.

Tratándose de una propiedad predial, cuya extensión que le otorga derechos al propietarios, "se extiende al subsuelo del predio y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del predio superficial hasta donde

sea útil al propietario…"; salvo los recursos naturales que se encuentran en el subsuelo, yacimientos y restos arqueológicos que se rigen por leyes especiales (art.954, CC); de allí que el subsuelo y suelo pueden pertenecer a propietarios distintos (Art. 955,CC).

La norma vigente, define la propiedad horizontal como el "régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un reglamento interno y una junta de propietarios" (Art. 129 del D.S. N° 035-2006 – VIVIENDA).

La definición de Torres (2016) es más clara cuando describe**:**

La propiedad horizontal es el derecho real que confiere a su titular las facultades de uso, goce y disposición sobre secciones de propiedad exclusiva (departamentos, estacionamientos, tiendas, etc.) y sobre partes comunes (terreno, pasillos, escaleras, etc.), en que se divide una edificación o conjunto de edificaciones, denominada unidad inmobiliaria. Las diversas secciones de la unidad inmobiliaria, así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo indivisible. Cuenta con un reglamento interno y una junta de propietarios (p.52).

El Peruano (2023). La propiedad descrita hasta esta parte, debido a necesidades sociales de vivienda, surge la demanda de que en un lote de terreno se construyan edificios de varios pisos, con muchos departamentos individualizables, servicios comunes, denominado propiedad horizontal, que formal se define como "La propiedad horizontal es el régimen jurídico en el que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que se caracterizan por compartir bienes y servicios comunes" (art.4, D. Leg. Nº 1568). Es obligatorio "cuando las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva pertenecen a

distintos/as propietarios/as, …; y, cuando pertenecen a un/a solo/a propietario/a, el régimen es facultativo".

1) La finalidad del régimen de propiedad horizontal

Es conocido que las características del derecho de propiedad son: es considerado como un derecho real, es un derecho absoluto, es un derecho perpetuo, es un derecho exclusivo y es un derecho inviolable

La norma tiene como "fin promover una adecuada convivencia entre los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman edificaciones que por compartir bienes y servicios comunes…" La Ley (2023), se organicen mediante una gestión adecuada para el goce y disfrute la parte que le corresponde.

2) La prehorizontalidad

La norma establece que "será aplicable el régimen de propiedad horizontal única y exclusivamente cuando estas se encuentren terminadas y cuenten con su respectiva autorización emitida por la propia Municipalidad". La Ley (2023). Es facultad del propietario del edifico "que puede recurrir a la prehorizontalidad, la cual se origina cuando se anota preventivamente en la partida registral la pre declaratoria de la edificación, el pre reglamento interno y la pre independización de las unidades inmobiliarias que lo conforman".

3) Propiedad horizontal de hecho

Las edificaciones, horizontales de hecho se califica cuando el inmueble tiene las siguientes características:

a) La Ley (2023). **"**La edificación reúna las características para estar sujeta al régimen de la propiedad horizontal, se haya transferido como mínimo una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva a un propietario distinto, y no cuente con un reglamento Interno".

b) La Ley (2023). **“**Existan unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes comunes, y que en sus títulos constitutivos o traslativos se les hayan asignado derechos con diferente denominación”.

Se puede formalizar o regularizar una propiedad horizontal de hecho, para el efecto los propietarios según dispone el artículo 11 de la Ley:

a) Primero suscriben un acta que comprenda la declaratoria de edificación,
b) Elaboran y presentan un Reglamento Interno.
c) Presentan la independización de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.
d) Otros requisitos que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) establezca para la inscripción registral de dichos actos.

4) El derecho de sobrelevación

La Ley (2023). El derecho de sobrelevación es cuando el propietario puede “sobreedificar o subedificar uno o más pisos por encima o por debajo de las construcciones ya existentes de un predio edificado total o parcialmente, correspondiendo la titularidad de lo edificado al titular del referido derecho.

5) Los bienes considerados comunes

Los bienes comunes son considerados, según el artículo 12 del D. Leg. 1568 son los siguientes:

a) El terreno sobre el que está construida la edificación, salvo aquellos que provengan de régimen de independización y copropiedad.
b) Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros, techos y demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación, siempre que estos sirvan a dos o más unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.
c) Los pasajes, pasadizos, escaleras y, en general, todas las vías de accesibilidad o circulación de uso común.
d) Los ascensores y montacargas.

e) La fachada y las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes que forman parte de los bienes comunes.

f) Los ambientes destinados a servicios comunes, tales como portería, guardianía y otros.

g) Los jardines y los sistemas e instalaciones destinados a los servicios de saneamiento, así como electricidad, eliminación de basura y otros que no estén destinados a una unidad en particular.

h) Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos.

i) Los sótanos, semisótano y azoteas, incluyendo el derecho de sobreelevación, salvo disposición contraria en el Reglamento Interno.

j) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos/as los/as propietarios/as

k) Otros que el Reglamento Interno señale.

El Peruano (2023). No se consideran bienes comunes aquellos que se encuentran debidamente inscritos en el Registro de Predios como propiedad exclusiva.

6) Los servicios comunes en la propiedad horizontal

Los servicios comunes en un edificio de varios propietarios El Peruano (2023) son:

l) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas y ambientes comunes, de las instalaciones sanitarias y eléctricas de uso común y, en general, de cualquier otro elemento conformante de los bienes comunes. Esto incluye la reparación y/o reposición de los bienes comunes o de sus partes.

m) Los servicios de saneamiento.

n) La administración de la edificación.

o) La guardianía, jardinería y portería.

p) La vigilancia y seguridad de la edificación.

q) Otros servicios comunes establecidos en el Reglamento Interno.

Los servicios comunes señalados en el literal a) y b) del numeral precedente son obligatorios, según corresponda, para todas las edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal, así como los que se establezcan en el Reglamento Interno.

Artículo 14.- Desafectación y disposición de bienes comunes

La desafectación de bienes comunes, transferencia y/o gravamen, según corresponda son aprobados por la Junta de Propietarios con el voto de no menos del 75% de los porcentajes de participación sobre los bienes comunes, salvo que el Reglamento Interno establezca una mayoría superior o exija unanimidad.

La desafectación determina que la titularidad del bien es asumida por la Junta de Propietarios.

La desafectación da lugar a la modificación del Reglamento Interno

En el derecho comparado

En Venezuela

Según la Ley de Propiedad horizontal del 31 de octubre de 1991:

Es una propiedad especial que se constituye exclusivamente sobre edificios divididos en apartamentos o locales que pueden ser aprovechados independientemente. La propiedad horizontal tiene como principal característica que en ella coexisten dos clases de derecho de propiedad. Un derecho de propiedad individual, sobre el apartamento o local, y un derecho de propiedad colectivo o de la comunidad que conforma el edificio, sobre las áreas comunes de toda la construcción.

En la propiedad horizontal, se debe constituir un grupo de personas que administren los gastos de mantenimiento de todo el edificio, a lo que se le denomina “Junta de Condominio”; además, el Documento de Condominio debe presentarse a la Oficina de Registros Inmobiliario, donde se especifica el uso

que se va dar a los locales o apartamentos, señalando las características de la construcción del edifico, número de pisos y otras características (Ley de Propiedad Horizontal).

En España

La propiedad horizontal se define como un tipo especial de propiedad, caracterizada por la coexistencia de dos derechos de propiedad distintos:

1) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio delimitado, con elementos arquitectónicos, con instalaciones de toda clase, que sirvan exclusivamente al propietario.
2) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes. El Código Civil de España lo define como:

los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute (art.396,CC).

El Tribunal Supremo de España de fecha 30 de marzo del 2007 enumera sus elementos sobre la propiedad horizontal señalando al Código Civil y La ley Nº 49/1960 y sus modificatorias:

Propiedad Horizontal (2023). Dicha enumeración tiene un carácter meramente indicativo y abierto, y no de "numerus clausus". De esta manera, se menciona "el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos,

muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Uruguay

De la Ley 10.751 se deduce que en la práctica la propiedad horizontal en Uruguay es diferente al resto. En este país la copropiedad no cuenta con personería jurídica, por ejemplo, si desea demandar tiene que demandar "al edificio", es decir, demandar en forma individual a todos y cada uno de los copropietarios del edificio.

En cuanto a su naturaleza jurídica, existen dos corrientes de pensamiento:

a) La teoría MONISTA, que entiende que la propiedad horizontal consagra una forma nueva y diferente de estar la cosa en propiedad, caracterizada por el ejercicio de un poder exclusivo y más intenso en las partes que se destinan al uso individual, y un poder compartido de acuerdo al valor real de cada unidad, sobre los bienes afectados al uso común;
b) La teoría DUALISTA, que entiende que en la propiedad coexisten dos tipos de propiedad: uno, la propiedad individual y dos, la propiedad común.

Los conflictos comunes (V.2)

- **Concepto**

En estas últimas décadas, se han incrementado las edificaciones en los grandes urbes, en el Perú es evidente la existencia de estos complejos multifamiliares o edificios multifamiliares de varios pisos en Miraflores, Surco, Monterrico y otros; en otras regiones también se aprecian en poca cantidad; en la región de Ucayali son pocos y pequeños los edificios con características de propiedad horizontal.

Castro (2021). En estos complejos o edificios multifamiliares, especialmente en el uso común de ciertos espacios generan un problema social, surgen muchas incomodidades, diferencias, rencillas, riñas y en suma, conflictos por diversas razones, tenencia de animales, arrojo de basuras y la limpieza de las áreas comunes y otros.

Castro (2021). Las personas que viven en el régimen de propiedad horizontal, son personas con gustos diferentes, que tienen diferentes actividades, ostentan valores diferentes, costumbres y hábitos diferentes; los que genera conflictos en los edificios multifamiliares.

Para Universidad CESUMA (s.f.):

El conflicto es la forma más intensa de resolver las contradicciones de intereses, objetivos, puntos de vista, que se producen en el proceso de la interacción social, que consiste en la oposición de los participantes de esta interacción y que suele ir acompañada de emociones negativas, pasando por encima de las reglas y normas (parr,1).

- **Hechos y actos que generan conflictos**

Los actos que generan conflicto en una propiedad horizontal, en forma general son:

a) El incumplimiento del reglamento.

b) Producir ruidos molestos.

c) El cambio de destino de los departamentos.

d) Generar inseguridad.

e) Actos que perturben la tranquilidad de propietarios y posesionarios.

f) No reparar en el interior de su departamento que afectan a los demás.

g) Faltar el respeto al personal de portería, de limpieza o de la administración.

Conflictos insalubres

a) El propietario que genera ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.

b) Los propietarios que generan olores nocivos por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos, cigarrillo y estupefacientes.

c) Dejar residuos en su recorrido de áreas comunes.

d) Arrojar o depositar basuras fuera del lugar elegido.

e) La tenencia de mascotas en las zonas comunes.

f) Dejar excrementos de animales en áreas verdes o zonas comunes.

Conductas inmorales

a) La prostitución en departamentos privados.

b) Establecer venta o expendio de sustancias psicoactivas.

c) La utilización de la unidad privada para alojar delincuentes.

d) El empleo de la unidad privada para juegos de azar.

e) Transitar en paños menores en zona comunes.

- **Procedimiento de solución de conflictos**

Los conflictos más comunes son la morosidad, ruidos molestos, obras en áreas comunes, filtraciones, tenencia de mascotas, conductas inapropiadas de los propietarios; las mismas que para su composición se recurre a las siguientes instancias:

a) En la administración de edificios se trata de solucionar el conflicto.

b) En la Junta Directiva, si en esta instancia no se ha solucionado el conflicto el siguiente paso.

c) El Juez.

- **Tipos en el manejo de conflictos**

En la solución de conflictos, se debe tomar la siguiente postura:

a) Identificar claramente el problema.

b) Enfrentar el problema mediante las partes involucradas.

c) Empatía. Los administradores deben convencer a las partes poniéndose en la situación del afectado.

d) Aplicar el reglamento interno del edificio.

2.3. Definición de términos básicos

- **Horizontal**

Se dice de algo que se encuentra en una posición tal que su dimensión mayor se encuentra paralela a la línea del horizonte, o al eje de abcisas.

- **Morosidad**

Se considera moroso el propietario que deja de pagar tres cuotas ordinarias o extraordinarias. El propietario moroso participa en las Asambleas con voz pero sin voto (Art. 49 de la Ley Nº 27157 y 143 del Reglamento).

- **Propiedad horizontal**

RAE (2022). Propiedad que recae sobre uno o varios pisos, viviendas o locales de un edificio, adquiridos separadamente por diversos propietarios, con ciertos derechos y obligaciones comunes.

- **Posesión**

Es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. (Art.896, CC.)

- **Ruido**

Casa Grande (2023). Los ruidos se producen por música, instrumentos musicales, fiestas, movimiento de mobiliario, obras, etc. Se denomina también contaminación acústica que perjudican a los vecinos más cercanos.

- **Unidad inmobiliaria**

Torres (2016). A la edificación o conjunto de edificaciones se le denomina unidad inmobiliaria o unidad matriz; a las secciones de propiedad exclusiva con participación en los bienes comunes se les llama secciones inmobiliarias.

- **Desarrollo**

Escribano (2006). Se vincula, en general, con la idea de progreso económico y social que implica una mejora en las condiciones de vida de los individuos y los grupos humanos y una expansión de sus posibilidades.

2.4. Formulación de hipótesis

2.4.1. Hipótesis General

- **Hi:** Existe relación directa entre el desarrollo de la propiedad horizontal y los conflictos comunes en la región de Ucayali, 2022.

2.4.2. Hipótesis Específicas

- La relación es directa entre el derecho a la propiedad en la unidad inmobiliaria y las conductas inapropiadas que generan conflictos en los propietarios.
- La relación es directa entre la administración de bienes comunes en las unidades inmobiliarias y la crianza de mascotas que generan conflictos.
- La relación es directa entre el mantenimiento de bienes comunes en las propiedades inmobiliarias y la morosidad de los propietarios que afecta al edifico.

2.5. Variables

2.5.1. Identificación de las variables

En la presente tesis, se identifican dos variables, lo que le convierte de nivel correlacional, ellas son:

a) V1. Propiedad horizontal

b) V2. Conflictos comunes

2.5.2. Definición conceptual de la variable

Propiedad horizontal: La propiedad horizontal es el régimen jurídico en el que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que se caracterizan por compartir bienes y servicios comunes (Art.4, D.Leg. 1568).

Conflictos comunes: Son acontecimientos por contraposición de intereses o incertidumbre de derechos y obligaciones, de personas que comparten bienes y servicios comunes en unidades inmobiliarias grandes.

2.5.3. Definición operacional de la variable

Torres (2016). La propiedad horizontal es una propiedad predial especial que confiere a su titular el uso, goce y disposición de las secciones inmobiliarias en que se divide la unidad matriz. Cuenta con un reglamento interno y una junta de propietarios.

2.5.4. Operacionalización de la variable

Los conflictos en unidades inmobiliarios son la morosidad, ruidos molestos, residuos, crianza de mascotas, conductas inapropiadas de los propietarios y otros.

Tabla 1

Cuadro de operacionalidad de la variable 1

Dimensiones	Indicadores	Item	Unidad de medida	Escala	Valor final
Propiedad inmobiliaria	Derecho de propiedad	1 y 2	Entrevista	SI NO	
	Unidad inmobiliaria	3 y 4			
Derecho patrimonial común	Uso de bienes comunes	5 y 6	Se usará la Escala de Louis Guttman Formula: R= 1- E/(QxN)	SI NO SI NO	
	Mantenimiento de bienes comunes	7 y 8		SI NO	

Fuente: Elaboración propia

Tabla 2

Cuadro de operacionaldiad de la variable 2

Dimensiones	Indicadores	Ítem	Unidad de medida	Escala	Valor final
Anomia de convivencia social	Conductas inapropiadas.	1 y 2	Se usará la Escala de Louis Guttman Formula: R= 1-E/(QxN) Entrevista	a) Si b) No	
	Crianza de mascotas.	3 y 4			
	Morosidad	5 y 6			

Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

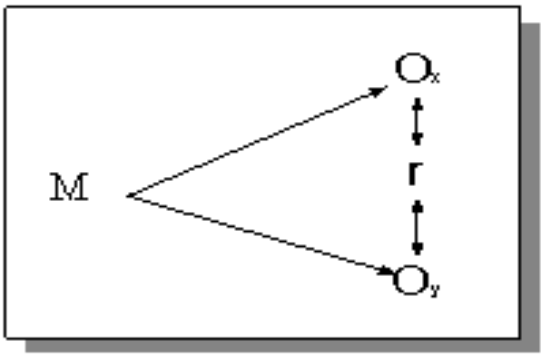
3.1. Diseño de investigación

La investigación fue de tipo mixta porque por un lado se observó la realidad problemática sobre la propiedad horizontal y por el otro se interpretó las normas jurídicas aprobadas para interpretar jurídicamente en la solución de problemas o conflictos que se generan de la convivencia de varios propietarios en unidades mobiliarias respecto a áreas comunes y servicios comunes.

La investigación fue de nivel Descriptivo- correlacional de diseño no experimental, porque en ningún momento se manipulo las variables.

Diseño y esquema de investigación

Esquema:



Donde:

M: Muestra de estudio

O: Coeficiente de relación. Los subíndices "x" y "y" en cada O nos indican las observaciones obtenidas en cada una de las dos variables distintas.

r: Relación de variable o correlación.

3.2. Población y muestra

Tabla 3

Población muestral

		CANTIDAD	TOTAL
NOTARIOS	HABILES	5	5
SUNARP	REGISTRADORES	4	4
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CORONEL PORTILLO	Gerente de Desarrollo Urbano	1	1
	TOTAL		10

Fuente: Elaboración del tesista

La muestra se obtuvo mediante el método no probabilístico que estuvieron conformadas por 5 Notarios Públicos donde se ha elaborado la escritura pública de la junta de administración y el reglamento interno; 4 registradores de SUNARP- Ucayali, quienes registraron a la Junta de Administración de Propiedad Horizontal; 1 Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, que autorizó la construcción de edificios.

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Tabla 4

Instrumentos

Técnicas	Instrumentos	Datos a observar
Encuesta	Cuestionario: aplicado en forma personal y/o telefónico.	Autorizaciones sobre construcción de unidades inmobiliarias en la Región de Ucayali.
Entrevista	Preguntas estructuradas, aplicables a los funcionarios de la SUNARP y MPCP.	La inscripción de junta de administración y el reglamento interno.

Fuente: Elaboración del Tesista

3.4. Validez y confiabilidad del instrumento

Los instrumentos se validaron mediante opinión de tres expertos en metodología y derecho civil que ostentan el grado de Doctor o Magister en Derecho.

La confiabilidad de los instrumentos, se probaron mediante prueba piloto que se realizó, a funcionarios que tienen conocimiento sobre propiedad horizontal.

3.4.1. La técnica para el procesamiento de la información

Tabla 5

Estadístico de fiabilidad, Alpha de Cronbach del instrumento

Alfa de Cronbach	N° de elementos
0.940	94

Fuente: Base de datos de la encuesta.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIONES

4.1. Descripción de resultados

- **Encuesta a los Notarios Públicos de Pucallpa**

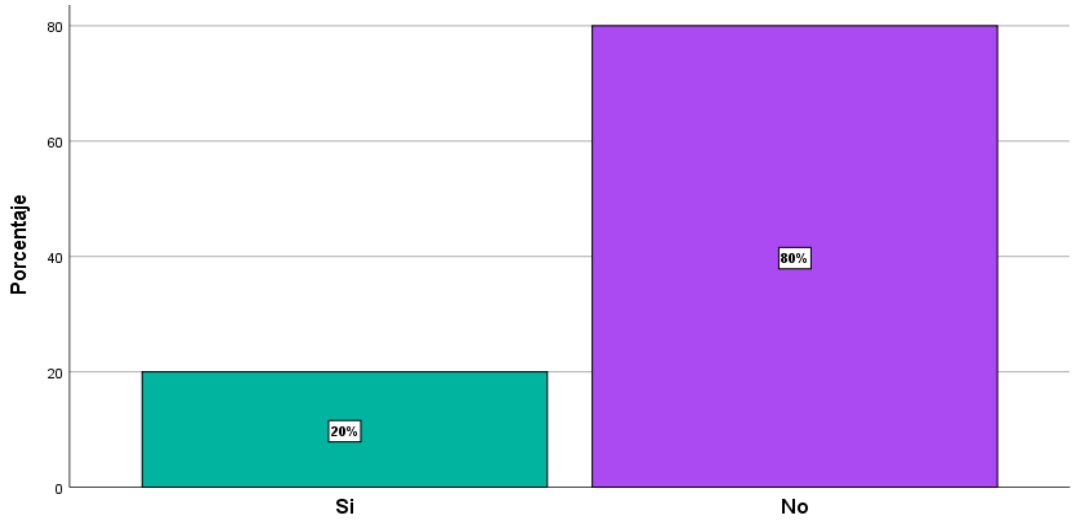
Tabla 6

¿Existen propiedades horizontales en la región de Ucayali?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	1	20.0	20.0	20.0
	No	4	80.0	80.0	80.0
	Total	5	100.0	100.0	100.0

Figura 1

¿Existen propiedades horizontales en la región de Ucayali?



Interpretación: De acuerdo a las encuestas realizados a los notarios de la ciudad de Pucallpa, un 20 % de consultantes han respondido que en Pucallpa si hay propiedades horizontales pero un 80 % han indicado que No han escuchado sobre propiedades horizontales, lo que si conoce de propiedad multifamiliar.

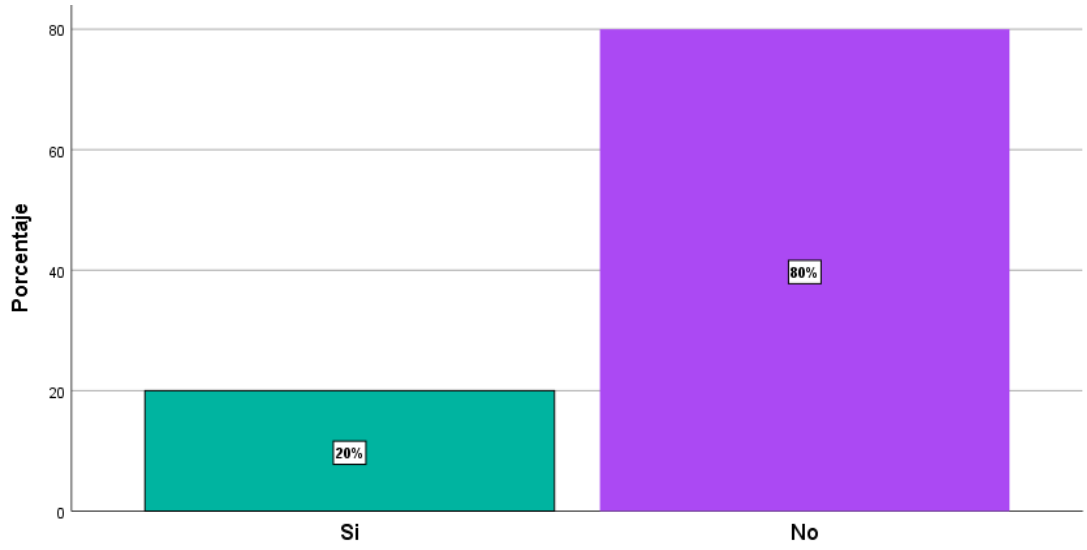
Tabla 7

¿Su notaria a participado en alguna compra y venta de departamentos de unidades inmobiliarias, catalogados como propiedades horizontales en la región de Ucayali?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	1	20.0	20.0	20.0
	No	4	80.0	80.0	80.0
	Total	5	100.0	100.0	100.0

Figura 2

¿Su notaria a participado en alguna compra y venta de departamentos de unidades inmobiliarias, catalogados como propiedades horizontales en la región de Ucayali?



Interpretación: De acuerdo a las encuestas realizados a los notarios de la ciudad de Pucallpa, un 20% de encuestados indican que su notaria ha sido participe en compra y vente de departamentos de Unidades Inmobiliarias, catalogados como propiedades horizontales en la Región Ucayali; pero un mínimo de 80% indican que No acudieron a su notaria por este tema.

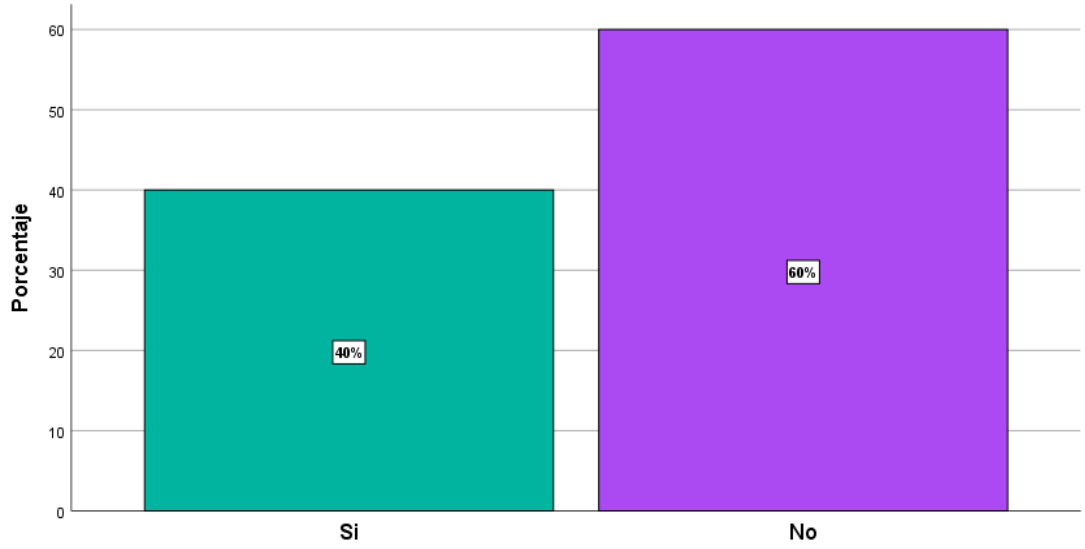
Tabla 8

¿En su notaria se ha elaborado algún reglamento que regula la propiedad horizontal dentro de la región de Ucayali?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	2	40.0	40.0	40.0
	No	3	60.0	60.0	60.0
	Total	5	100.0	100.0	100.0

Figura 3

¿En su notaria se ha elaborado algún reglamento que regula la propiedad horizontal dentro de la región de Ucayali?



Interpretación: De acuerdo a las encuestas realizados a los notarios de la ciudad de Pucallpa, un 40% de encuestados indican que en su notaria se ha elaborado el reglamento que regula la propiedad horizontal dentro de la región de Ucayali y un 60% de encuestados indicaron que su notaria No fue participe en la elaboración de este tipo de reglamento.

- **Conflictos comunes**

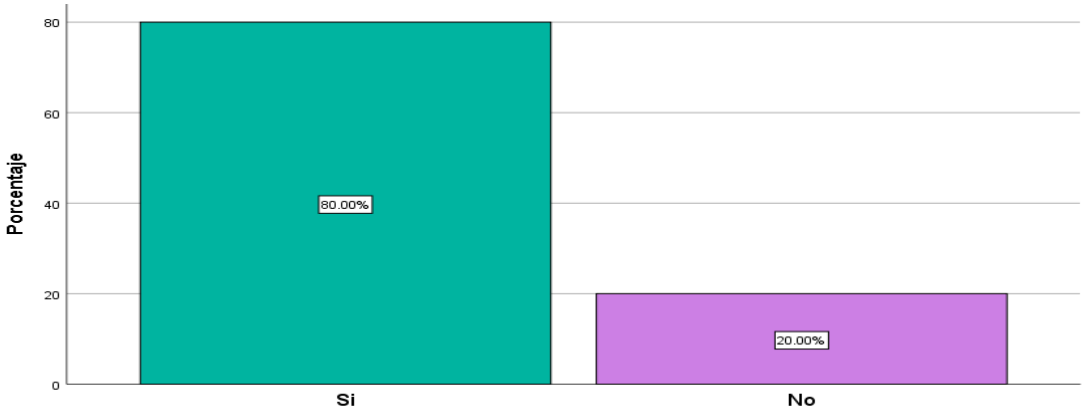
Tabla 9

Cree Ud. ¿Las conductas inapropiadas de los propietarios en las unidades inmobiliarios de propiedades horizontales generan conflictos?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	4	80.0	80.0	80.0
	No	1	20.0	20.0	20.0
	Total	5	100.0	100.0	100.0

Figura 4

Cree Ud. ¿Las conductas inapropiadas de los propietarios en las unidades inmobiliarios de propiedades horizontales generan conflictos?



interpretación: De acuerdo a las encuestas realizados a los notarios de la ciudad de Pucallpa, un 80% de encuestados indicaron que las conductas inapropiadas de los propietarios en las unidades inmobiliarios de propiedades horizontales generan conflictos, pero un 20% indicaron que No le afecta en lo absoluto.

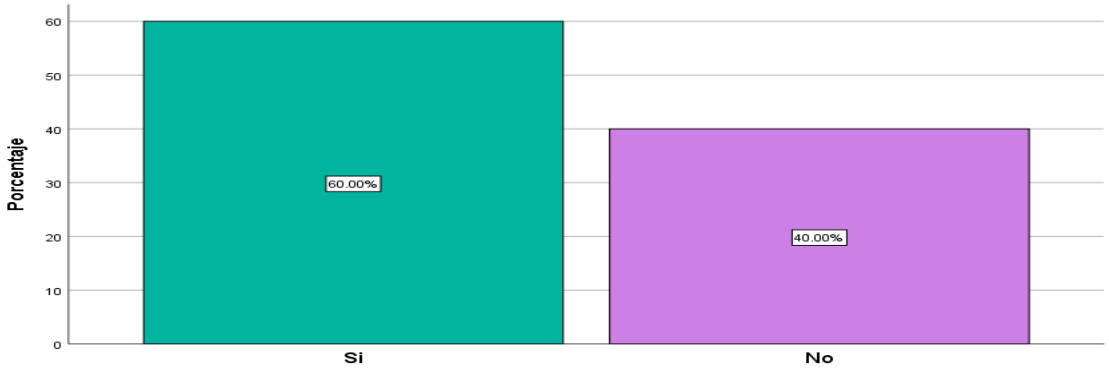
Tabla 10

¿Cree Ud. que la crianza de mascotas en una unidad inmobiliaria de propiedades horizontales genera conflictos?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	3	60.0	60.0	60.0
	No	2	40.0	40.0	40.0
	Total	5	100.0	100.0	100.0

Figura 5

¿Cree Ud. que la crianza de mascotas en una unidad inmobiliaria de propiedades horizontales genera conflictos?



Interpretación: De acuerdo a las encuestas realizados a los notarios de la ciudad de Pucallpa, un 60% de consultantes respondieron que las crianzas de mascotas en una unidad inmobiliaria de propiedades horizontales generan conflictos, pero hay un 40% de que indican que No genera conflicto en lo absoluto.

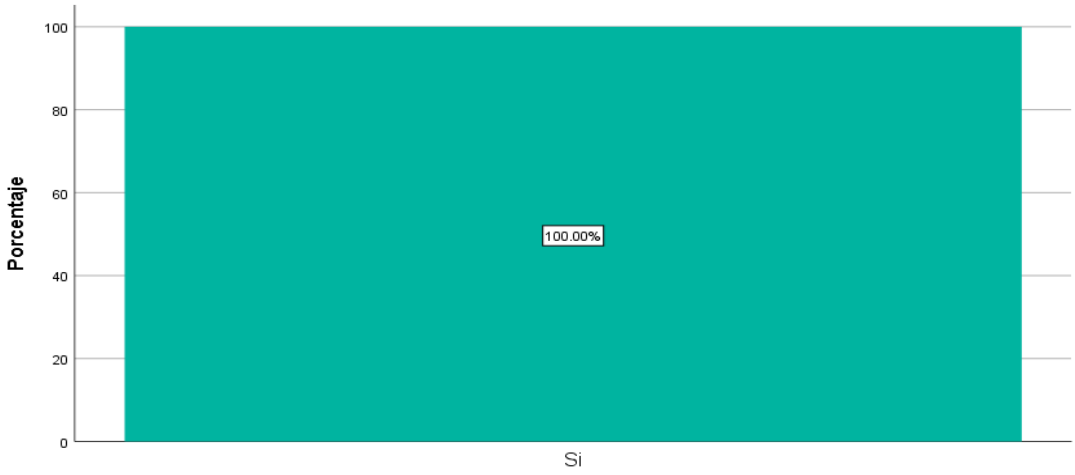
Tabla 11

¿Cree Ud. que la morosidad de los propietarios en una unidad inmobiliaria horizontal conduce a conflictos?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	5	100.0	100.0	100.0

Figura 6

¿Cree Ud. que la morosidad de los propietarios en una unidad inmobiliaria horizontal conduce a conflictos?



Interpretación: De acuerdo a las encuestas realizados a los notarios de la ciudad de Pucallpa, un 100% de encuestados indican que las morosidades de los propietarios en una unidad inmobiliaria horizontal conducen a conflictos.

- **Entrevista a los 4 registradores de SUNARP**

Tabla 12

¿Existen edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal en la Región de Ucayali al 2022?

E1	E2	E3	E4
Si existe, pero son propiedades horizontales de hechos	No existe	Si, existen edificaciones sujetas a dicho régimen, aunque no son muy abundantes debido al tipo de desarrollo urbano de la región, que tiene más predominio de lotes individuales. La mayoría de edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal son edificios multifamiliares, galerías comerciales y condominios, sobre todo en zonas urbanizadas como Callería.	Si tengo conocimiento que existe pero no el número exacto

Tabla 13

¿Existen anotaciones en la SUNARP de la propiedad horizontal en la Región de Ucayali?

E1	E2	E3	E4
No	Si existe, pero son informales y un número mínimo.	Si, existen anotaciones de la propiedad horizontal, las cuales son anotadas en un asiento de la partida matriz, señalándose la partida en la cual consta la unidad inmobiliaria independizada.	Si existe, pero solamente la mayoría es de propiedad individual.

Tabla 14

¿Existen anotaciones, inscripciones preventivas predeclaratorias de fábrica de propiedad horizontal en la región de Ucayali?

E1	E2	E3	E4
No	Si, existen son muy pocos	En base a mi poca experiencia, podría decir que, si existen, pero son muy escasos los casos, ya que la mayoría de solicitudes de declaratoria de fábrica se realizan en mérito a la Ley N° 27157.	Lo que sepa, no tengo conocimiento.

Tabla 15

¿Existe propiedad horizontal de hecho, que han regularizado la independización de las unidades mobiliarias en la Región de Ucayali?

E1	E2	E3	E4
Si, posteriormente se han independizado	No, la propiedad horizontal de hecho es cuando no tiene reglamento interno, en nuestra región todos son propiedades horizontales de hecho	Sí existen casos de propiedad horizontal de hecho en la Región de Ucayali que posteriormente han regularizado la independización de sus unidades inmobiliarias, aunque no son masivos.	No recuerdo.

Tabla 16

¿Qué entiende por el acto de sobreelevación de la propiedad horizontal en la Región de Ucayali?

E1	E2	E3	E4
No existe	No existe. La sobreelevación es el derecho que tiene una persona de seguir construyendo en forma vertical	Existe, pero no se registran de manera frecuente, toda vez que es una figura jurídica que no es muy considerada al momento de independizar unidades inmobiliarias. Por lo general, dicha figura es considerada en un artículo del reglamento interno.	No he tenido la experiencia.

Tabla 17

¿Conoce cuantas propiedades horizontales de hecho existe en la región de Ucayali?

E1	E2	E3	E4
En Pucallpa habrá unos 5, pero a nivel regional serán un total 15 aproximadamente. Hablamos de propiedad horizontal precarias e informales	Aproximadamente unos 20, hablamos distribuidos en las provincias de Atalaya, Aguaytía, Coronel Portillo	No conozco con exactitud, toda vez que no existe una estadística oficial respecto a ello.	Bien formalizados hay unos 10, a nivel regional

- **Entrevista a un 1 Gerente de desarrollo Urbano**

1) Existen edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal en la Provincia de Coronel Portillo, al 2022?

a. Rpt. Si, pero solo propietarios de personas natural,

2) La Municipalidad Provincial de Coronel Portillo ha otorgado licencia de edificación de una propiedad horizontal?

a. Rpt.

3) ¿Qué requisitos exige la Municipalidad Provincial para otorgar licencia de funcionamiento de una propiedad horizontal?

a. Rpt. Son los siguientes:

- Solicitud
- Copia del DNI del solicitante
- RUC del solicitante
- Declaración jurada de cumplimiento de las condiciones de seguridad en la edificación
- Croquis de ubicación del predio
- Constancia de posesión o contrato de arrendamiento
- Solicitud de inspección técnica de seguridad en edificaciones (ITSE)
- Reporte de nivel de riesgo del establecimiento
- Autorización del Ministerio de Cultura - importante

4) La Municipalidad Provincial de Coronel Portillo ha otorgado licencia de edificación de sobreelevación de una propiedad horizontal?

a. Rpt. Otorgado, que yo sepa aun no pero ya hicieron tramite y no concretaron por diversas observaciones.

5) La Municipalidad Provincial de Coronel Portillo ha regularizado licencia de edificación de una propiedad horizontal de hecho?

b. Rpt. Si pero poquísimos

6) ¿Conoce cuantas propiedades horizontales de hecho existe en la región de Ucayali?

Rpt. En la región de Ucayali será un aproximado de 15, no más.

4.2. Discusión de resultados

Determinar la relación del desarrollo de la propiedad horizontal y los conflictos comunes en la Región de Ucayali, 2022.

La legislación de la propiedad horizontal “La propiedad horizontal es el régimen jurídico en el que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, que se caracterizan por compartir bienes y servicios comunes” (art.4, D. Leg. 1568).

El desarrollo de la propiedad horizontal, en realidad esta relacionados directamente con el desarrollo de las empresas inmobiliarias; en las ciudades donde existen mayor número de empresas que se dedican comercialmente al alquiler de departamentos o construyen grandes edificios con la finalidad de venderlos son condiciones propicias para formalizar propiedades multifamiliares.

En lugares donde se edifican muchos departamentos propicios para instalar a muchas familias en un edificio con un solo elevador, con una sola escalera y una sola área común, por estas condiciones surgen la necesidad de un reglamento con el fin de establecer ciertas reglas con el objetivo de mantener la convivencia entre las familias que viven en edificios elevados.

De acuerdo a la encuesta realizados a los notarios de la ciudad de Pucallpa, un 20 % de consultantes han respondido que en Pucallpa si hay propiedades horizontales pero un 80% han indicado que No han escuchado sobre propiedades horizontales.

4.2.1. Objetivos específicos

a) Explicar la relación entre el derecho a la propiedad en la unidad inmobiliaria y las conductas inapropiadas que generan conflictos en los propietarios.

“Los/as propietarios/as de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva tienen derecho a usar los bienes comunes, sin restringir el uso de los demás, ni alterar su destino, estando obligados a aportar las cuotas necesarias para su mantenimiento y conservación” (art.9, D.Leg. 1568).

En los edificios se proyectan unidades inmobiliarias de muchas familias, cada departamento tendrá un propietario inscrito en los registros públicos, sin embargo, existirán determinadas áreas de uso multifamiliar o de uso común para todos los propietarios, también puede haber bienes comunes por lo que, cada uno de los habitantes deben mantener una cierta postura, cierto comportamiento que no afecte a otros habitantes.

De acuerdo a la encuesta realizados a los notarios de la ciudad de Pucallpa, un 20% de encuestados indican que su notaria ha sido participe en compra y vente de departamentos de Unidades Inmobiliarias, catalogados como propiedades horizontales en la Región Ucayali; pero un mínimo de 80% indican que No acudieron a su notaria por este tema.

b) Explicar la relación en la administración de bienes comunes en las unidades inmobiliarias y la crianza de mascotas que generan conflictos.

Los bienes comunes de un régimen de propiedad horizontal, los, asesores, los ambientes comunes, azoteas, jardines, los pasajes, escaleras y en general todo los componentes establecidos en el art. 12 del D.Leg. 1568. En donde se debe establecer las condiciones de la crianza de mascota, a fin de evitar problemas con los otros propietarios.

En una propiedad multifamiliar al compartir bienes comunes, existen limitaciones en la crianza de mascotas, abran familias que no les agrada las mascotas y a otros que les agrada criar mascotas, por lo que, es importante tener reglas sobre la crianza de animales en el edificio que constituye propiedad horizontal.

De acuerdo a las encuestas realizados a los notarios de la ciudad de Pucallpa, un 80% de encuestados indicaron que las conductas inapropiadas de los propietarios en las unidades inmobiliarios de propiedades horizontales generan conflictos, pero un 20% indicaron que No le afecta en lo absoluto.

c) Explicar la relación entre el mantenimiento de bienes comunes en las propiedades inmobiliarias y la morosidad de los propietarios que afecta al edifico.

En cuanto al mantenimiento de los bienes comunes, en los edificios multifamiliares las zonas de uso común requieren su mantenimiento, es un tema que debe tenerse presente, el problema surge cuando existe morosidad en el pago de la cuota que corresponde en cada edificio.

De acuerdo a la encuesta realizados a los notarios de la ciudad de Pucallpa, un 40% de encuestados indican que en su notaria se ha elaborado el reglamento que regula la propiedad horizontal dentro de la región de Ucayali y un 60% de encuestados indicaron que su notaria No fue participe en la elaboración de este tipo de reglamento.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

- Se ha logrado determinar la relación directa del desarrollo de la propiedad horizontal y los conflictos comunes en la Región de Ucayali, al ser propiedades multifamiliares precarias los conflictos consisten en la limpieza, las bullas y la crianza de mascotas que incomodan a algunos integrantes.
- Se ha determinado la relación consistente entre el derecho a la propiedad en la unidad inmobiliaria y las conductas inapropiadas que generan conflictos en los propietarios; la conducta de los integrantes de las familias es muy trascendental en la convivencia en edificaciones multifamiliares.
- Se ha podido establecer la relación consistente en la administración de bienes comunes en las unidades inmobiliarias y la crianza de mascotas que generan conflictos; la crianza de animales generan conflictos entre las personas debido a que algunas personas no le gusta la crianza de mascotas y no es de su agrado la crianza de mascotas y otros son muy amantes de los animales, que genera conflicto sobre el uso de bienes comunes o áreas comunes.
- Se ha logrado establecer la relación directa entre el mantenimiento de bienes comunes en las propiedades inmobiliarias y la morosidad de los propietarios que afecta al edificio; las áreas, bienes y lugares comunes requieren una atención y mantenimiento permanente, por lo que la motricidad es un factor de déficit para cubrir el costo del mantenimiento.

5.2. Recomendaciones

- Se recomienda a la Municipalidad Provincial, dar mayores facilidades para la aprobación, la construcción de la propiedad horizontal incentivando el crecimiento vertical con el fin de reducir la ocupación de terrenos agrícolas.
- Se recomienda la implementación de capacitación en el SUNARP a fin de dar a conocer los beneficios y debilidades del derecho a la propiedad en la unidad inmobiliaria y evitar conductas inapropiadas que generan conflictos en los propietarios.
- Se recomienda mejorar la legislación a fin de mejorar la administración de bienes comunes en las unidades inmobiliarias, poniendo una cuota adicional por la crianza de mascotas que generan conflictos.
- Se recomienda establecer tareas individuales en caso de no aportar en el mantenimiento de bienes comunes en las propiedades inmobiliarias y retribuir en caso de morosidad de los propietarios a fin de evitar cualquier afectación del edificio.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Aguila, G. (26 de 01 de 2017). *El Debido Proceso*. Obtenido de https://www.youtube.com/watch?v=HSs7zc3wYSU&t=317s

Belen, T. (2018). *PROPIEDAD HORIZONTAL - EL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL UNA SALVACION A LAS INCONSTENCIAS QUE PRESENTABA LA LEY 13.512.* Argentina. Obtenido de https://repositorio.21.edu.ar/bitstream/handle/ues21/16838/VILLARRUBIA%20TANIA.pdf

Calderon, A., & Aguila, G. (2010). *Balotario Desarrollado para el Examen del CNM.* San Marcos.

Casa Grande. (13 de 05 de 2023). Obtenido de https://www.administracionedificiosperu.com/2020/03/conflictos-que-situan-los-residentes-en.html

Castro, J. (2021). *Analisis de la propiedad horizontal y la ineficacia de la Ley Nº 27157 sobre los predios mancomunados en la legislacion peruana.* Tesis para optar el titulo de abogado. Obtenido de https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/8090/Castro%20Huam%C3%A1n%20Jos%C3%A9%20David.pdf?sequence=1&isAllowed=y

ComunidadFeliz. (12 de 12 de 2022). Obtenido de https://www.comunidadfeliz.cl/post/conflictos-en-comunidad-herramientas-edificios-con-muchos-arrendatarios-principales-conflictos

Couture, E. (1979). *Estudios de Derecho Procesal Civil.* Buenos Aires: Depalma.

Dextre, C. (04 de 05 de 2023). Obtenido de https://larepublica.pe/datos-lr/respuestas/2023/03/09/cual-es-el-edificio-mas-alto-del-peru-y-en-qui-distrito-de-lima-se-encuentra-torre-banco-de-la-nacion-evat-347499

El Peruano. (27 de 06 de 2023). Obtenido de https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-del-regimen-de-la-propiedad-horizontal-decreto-legislativo-n-1568-2181939-6/

Escribano, G. (2006). CONCEPTO Y TEORIAS FUNDAMENTALES DEL DESARROLLO. Obtenido de http://biblio3.url.edu.gt/PROFASR/DRL/conyteo.pdf

Horizontal. (11 de 07 de 2023). *Definiciona.* Obtenido de https://definiciona.com/horizontal/

La Ley. (30 de 06 de 2023). Obtenido de https://laley.pe/art/14652/ley-nuevo-regimen-propiedad-horizontal-todo-saber

Propiedad Horizontal. (11 de 07 de 2023). Obtenido de https://es.wikipedia.org/w/index.php?title=Propiedad_horizontal&action=edit&section=5

Quezada, C., Sanchez, C., & Cárdenas, J. (s.f.). Recuperado el 11 de 07 de 2023, de http://propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com/p/historia.html

RAE. (2022). Recuperado el 14 de 07 de 2023, de https://dle.rae.es/propiedad#3lHJnZv

Ramos, J. (2006). *Epistemologia Juridica.* San Marcos.

Real Academia Españoala, RAE. (s.f.). *Diccionario Ilustrado de Lengua Española.* Barcelona: Oceano.

Regla o norma. (2021). *Teoria del Derecho*, 1-2. Obtenido de Teoria del Derecho: https://teoria-del-derecho.blogspot.com/2007/12/regla-o-norma.html

Torres, A. (2016). Propiedad Horizontal. *Revista Jurìdica "Docentia et Investigatio", 18*(1,51,64,). Obtenido de file:///C:/Users/NOVO/Downloads/admOjs,+12322-43032-1-CE.pdf

Vargas, C. (2021). *Ineficacia de la Ley 27157 en funcion de los nuevos alcances a la norma civil frente a problema de vacios legales de la propiedad horizontal en el Perù.* Tesis para optar titulo de abogado, Universidada Nacional Pdre Ruiz Gallo. Obtenido de https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/9284/Arrelucea_Delgado_Claudio_Andr%C3%A9.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Villalobos, V. (01 de 06 de 2023). Recuperado el 11 de 07 de 2023, de https://lpderecho.pe/nuevo-regimen-propiedad-horizontal-peru/

Yrigoyen, G. (2018). *Derecho de superficie, su aplicacion conjunta y relacion con otras figuras en el derecho inmoviliario.* Segunda especializacion, Pontificia Universidad Catòlica del Perú. Obtenido de https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16253/YRIGOYEN_SANCHEZ_GUSTAVO.pdf?sequence=1&isAllowed=y

ANEXOS

ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVO	JUSTIFICACIÒN	FORMULACION DE HIPOTESIS	OPERACIONALIZACION DE CATEGORIAS		METODOS
				Variable Uno	Variable Dos	
General: ¿Cuál es la relación entre el desarrollo de la propiedad horizontal y los conflictos comunes en la Región de Ucayali, 2022? **Específicos**: a)¿Cuál es la relación entre el derecho a la propiedad en la unidad inmobiliaria y las conductas inapropiadas que generan conflictos entre los propietarios? b) ¿Cuál es la relación en la administración de bienes comunes en las unidades inmobiliarias y la crianza de mascotas que generan conflictos? c) ¿Cuál es la relación entre el mantenimiento de bienes comunes en	**General**: Determinar el desarrollo de la propiedad horizontal y los conflictos comunes en la Región de Ucayali, 2022 **Específicos**: a) Establecer la relación entre el derecho a la propiedad en la unidad inmobiliaria y las conductas inapropiadas que generan conflictos en los propietarios. b) Establecer la relación en la administración de bienes comunes en las unidades inmobiliarias y la crianza de mascotas que generan conflictos. c) Establecer la relación entre el mantenimiento de bienes comunes en las propiedades inmobiliarias y la morosidad de los	La tesis se justifica, por su importancia teórica, practica, metodológica y social.	General: Hi: Existe relación directa entre el desarrollo de la propiedad horizontal y los conflictos comunes en la región de Ucayali, 2022. . **Hipótesis Específica** a) La relación es directa entre el derecho a la propiedad en la unidad inmobiliaria y las conductas inapropiadas que generan conflictos en los propietarios. b) La relación en directa entre la administración de bienes comunes en las unidades inmobiliarias y la crianza de mascotas que generan conflictos. c) La relación es directa entre el mantenimiento de bienes comunes en las	**VARIABLE (V1)** La propiedad horizontal **DIMENSIONES:** -propiedad inmobiliaria -Derecho patrimonial común **INDICADORES:** -Derecho de propiedad -Unidad inmobiliaria -Uso de bienes comunes -Mantenimiento de bienes comunes .	**VARIABLE (V2)** Conflictos comunes DIMENSIONES: Anomias de la convivencia social . **INDICADORES:** -Conductas inapropiadas -Crianza de mascotas -Morosidad	Población -5 Notarios de CP -4 registradores SUNARP-U - 01 Gerente de D.U -MPCP Muestra -5 Notarios de CP -4registradores SUNARP-U - 01 Gerente de D.U -MPCP -5 Sentencias de TC. Tipo de Investigación. - Mixto con preponderancia en inv. aplicada. Nivel. . Descriptiva-correlacional.

las propiedades inmobiliarias y la morosidad de los propietarios que afecta al edifico?	propietarios que afecta al edifico.	propiedades inmobiliarias y la morosidad de los propietarios que afecta al edifico.	Diseño: No experimental. Técnica: Encuesta, Entrevista y Observación. Instrumentos: Cuestionario, preguntas semi estructuradas y fichas de observación

ANEXO 2. ENCUESTA

CUESTIONARIO PARA MEDIR: La propiedad horizontal y los conflictos comunes en la Región de Ucayali -2022

I. DATOS GENERALES

NOTARIO PÚBLICO:

II. INSTRUCCIONES

Estimado Dr. el presente cuestionario es para realizar una investigación cuya finalidad es mediar sobre el desarrollo de la propiedad horizontal y los conflictos comunes en la Región de Ucayali.

De antemano le agradeceremos su colaboración.

V1		LAPROPIEDAD HORIZONTAL	NO	SI
		Propiedad		
01		¿Existen propiedades dentro de unidades inmobiliarias catalogados como propiedad horizontal en la Región de Ucayali?		
02		¿El derecho de propiedad en las unidades inmobiliarias se disfruta cuando se presentan conductas inapropiadas de otros propietarios?		
03		¿En un derecho patrimonial horizontal el uso de bienes comunes necesita estar reglamentados?		
04		¿En un derecho patrimonial común el mantenimiento de bienes comunes obligación de todos los propietarios?		
		CONFLICTOS COMUNES		
05		¿Las conductas inapropiadas de los propietarios generan conflictos internos en las unidades inmobiliarias?		
06		¿La crianza de mascotas en la unidad inmobiliaria generan conflictos?		
07		¿La morosidad de los propietarios facetan el mantenimiento de bienes comunes		

ENTREVISTA I

Título: El desarrollo de la propiedad horizontal y los conflictos comunes en la Región de Ucayali, 2022

Entrevista a los Registradores de la SUNARP – Ucayali.

1. ¿Existen edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal en la Región de Ucayali al 2022?
2. ¿Existen anotaciones de la propiedad horizontal en la Región de Ucayali?
3. ¿Existen anotaciones preventivas predeclaratorias de fábrica de propiedad horizontal en la región de Ucayali?
4. ¿Existe propiedad horizontal de hecho que han regularizado la independización de las unidades mobiliarias en la Región de Ucayali?
5. ¿Si existe solicitud de registro sobre el acto de sobreelevación de la propiedad horizontal en la Región de Ucayali?
6. ¿Conoce cuantas propiedades horizontales de hecho existe en la región de Ucayali?

ENTREVISTA II

Título: El desarrollo de la propiedad horizontal y los conflictos comunes en la Región de Ucayali, 2022

Entrevista al Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo.

1. Existen edificaciones sujetas al régimen de la propiedad horizontal en la Provincia de Coronel Portillo, al 2022?
2. La Municipalidad Provincial de Coronel Portillo ha otorgado licencia de edificación de una propiedad horizontal?
3. ¿Qué requisitos exige la Municipalidad Provincial para otorgar licencia de funcionamiento de una propiedad horizontal?
4. La Municipalidad Provincial de Coronel Portillo ha otorgado licencia de edificación de sobreelevación de una propiedad horizontal?
5. La Municipalidad Provincial de Coronel Portillo ha regularizado licencia de edificación de una propiedad horizontal de hecho?
6. ¿Conoce cuantas propiedades horizontales de hecho existe en la región de Ucayali?

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

1.1. Apellidos y nombres (Experto): Paucar Rojas, Eudosio

1.2. Grado Académico: Doctor en Derecho

1.3. Profesión: Abogado

1.4. Institución donde labora: UNU, Abogado litigante

1.5. Cargo que desempeña: Docente

1.6. Denominación del instrumento: Encuesta a los notarios

1.7. Autor del instrumento: Roxana Judith Rodríguez Cañamero

: Lidia Victoria Arcentales Castro

1.8. Carrera: Derecho y CC PP

II. VALIDACIÓN:

Ítems correspondientes al Instrumento 1

N° de Ítem	Validez de contenido El ítem corresponde a alguna dimensión de la variable		Validez de constructo El ítem contribuye a medir el indicador planteado		Validez de criterio El ítem permite clasificar a los sujetos en las categorías establecidas		Observaciones
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
Dimensión 1: propiedad inmobiliaria							
1	X		X		X		
2	**X**		**X**		**X**		
3	**X**		**X**		**X**		
4	**X**		**X**		**X**		
Dimensión 2: Derecho patrimonial común							
5	**X**		**X**		**X**		
6	**X**		**X**		**X**		
7	**X**		**X**		**X**		

Otras observaciones generales:

_____

Firma

Apellidos y Nombres del experto

DNI N° 22494138

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

1.1. Apellidos y nombres (Experto): Paucar Rojas, Eudosio

1.2. Grado Académico: Doctor en Derecho

1.3. Profesión: Abogado

1.4. Institución donde labora: UNU, Abogado litigante

1.5. Cargo que desempeña: Docente

1.6. Denominación del instrumento: Entrevista -SUNARP-U y GMPCP.

1.7. Autor del instrumento: Roxana Judith Rodríguez Cañamero

: Lidia Victoria Arcentales Castro

1.8. Carrera: Derecho y CC PP

II. VALIDACIÓN:

Ítems correspondientes al Instrumento 1

N° de Ítem	**Validez de contenido** El ítem corresponde a alguna dimensión de la variable		**Validez de constructo** El ítem contribuye a medir el indicador planteado		**Validez de criterio** El ítem permite clasificar a los sujetos en las categorías establecidas		**Observaciones**
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
Dimensión 1: propiedad inmobiliaria							
1	X		X		X		
2	**X**		**X**		**X**		
3	**X**		**X**		**X**		
Dimensión 2: Derecho patrimonial común							
5	**X**		**X**		**X**		
6	**X**		**X**		**X**		
7	**X**		**X**		**X**		

Otras observaciones generales:

_____

Firma

Apellidos y Nombres del experto

DNI N° 22494138

ENTREVISTA A LOS REGISTRADORES DE LA SUNARP









