

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMÁTICA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

**ANALISIS DEL DERECHO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SUS
LIMITACIONES FRENTE AL DERECHO A LA PROPIEDAD**

**PRESENTADO POR
YEYKO PAUL CAYCHO MENDOZA**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

ASESOR:
DR. FERNANDO ARMAS ZARATE
[https:// orcid.org/0000-0002-2566-0115](https://orcid.org/0000-0002-2566-0115)

LIMA-PERÚ
2021

Dedicatoria

Quiero dedicarle este trabajo a mi familia, a mi esposa e hijos por haber estado apoyándome siempre, dándome el aliento y la fuerza suficiente para seguir adelante en este camino y que finalmente he finalizado con la realización esta primera meta en mi vida.

YEYKO PAUL CAYCHO MENDOZA

Agradecimiento

Quiero agradecerle a Dios por haberme permitido terminar mi carrera profesional y al mismo tiempo quiero expresarle mi más sincero agradecimiento a las autoridades de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática por haberme permitido regresar a la vida profesional.

YEYKO PAUL CAYCHO MENDOZA

Declaración de Autoría

Nombres : YEYKO PAUL

Apellidos : CAYCHO MENDOZA

Código : 1904000137

DNI : 10784219

Declaro que, soy el autor del trabajo realizado y que es la versión final que he entregado a la oficina del Decanato de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana de Ciencias e Informática.

Asimismo, declaro que he citado debidamente las palabras o ideas de otros autores, refiriendo expresamente el nombre de la obra y página o páginas que me sirvieron de fuente.

Jesús María, noviembre del 2021.

Índice

Caratula.....	1
Dedicatoria.....	2
Agradecimiento.....	3
Declaración de autoría.....	4
Índice.....	5
Introducción.....	6 - 7
CAPITULO I.- Planificación del Trabajo de Suficiencia.....	8
Profesional	
1.1. Título y descripción del trabajo.....	8 – 9
1.2. Objetivo de trabajo.....	9
1.3. Justificación.....	9
CAPITULO II.- Marco Teórico.....	10
2.1. Derecho a la propiedad.....	10 - 13
2.2. Propiedad horizontal.....	13 - 16
CAPITULO III.- Desarrollo de actividades programadas.....	16
3.1. Definición de algunos términos básicos.....	16 - 19
3.2. Limitaciones de la propiedad horizontal.....	19 - 21
CAPITULO IV.- Resultados Obtenidos.....	22
Conclusiones.....	23
Recomendaciones.....	24
Referencia bibliográfica.....	25 - 26
Anexos.....	27
Evidencia de similitud digital.....	27 - 30
Autorización de publicación en el repositorio.....	31 - 32

INTRODUCCIÓN

La presente investigación tiene por finalidad realizar un breve análisis del derecho a la propiedad horizontal y sus limitaciones frente al derecho a la propiedad, en ese sentido debemos de partir precisando a manera de preámbulo que la propiedad horizontal si bien es cierto vendría a ser una entidad jurídica en donde se conglomeran al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.

En ese sentido podemos partir estableciendo que dentro del derecho a la propiedad horizontal no estamos hablando de un solo bien inmueble en particular sino más bien de un régimen que ordena y reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble de grandes proporciones y la relación entre los copropietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o un edificio, entendiéndose que todos los copropietarios necesariamente tendrá que verse involucrados dentro de la organización del y mantenimiento de las zonas comunes del inmueble.

Dentro de nuestro actual contexto y atendiendo al fenómeno actual de la exposición urbana y de la masificación de edificios por doquier, el derecho a la propiedad horizontal viene adquiriendo significativa importancia

respecto a la división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, entre otros, respecto a la división de un condominio y el derecho de propiedad absoluto que le corresponde a cada copropietario y al mismo tiempo el derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común del bien inmueble que ocupan.

En ese sentido, estos bienes comunes de todos los copropietarios de un determinado inmueble se consideran necesarios para el adecuado uso y disfrute de ese inmueble, implicando que todos y cada uno de los usuarios de los bienes comunes tengan que velar por su mantenimiento, en ese sentido tenemos que la propiedad horizontal es una mezcla de propiedad individual y copropiedad, hecho que no sucede dentro de lo que es el derecho a la propiedad refiriéndonos específicamente al ramo inmobiliario, por cuanto dentro del derecho a la propiedad podemos establecer que este es absoluto y no existen las zonas denominadas comunes, hecho que lo hace completamente diferente del derecho a la propiedad horizontal.

CAPITULO I.- Planificación del Trabajo de Suficiencia Profesional

1.1. Título y descripción del trabajo

Título del Trabajo

Nuestro trabajo de suficiencia profesional lo hemos denominado Análisis del derecho a la propiedad horizontal y sus limitaciones frente al derecho a la propiedad.

Descripción del Trabajo

En función a la planificación de nuestra investigación, la hemos desarrollado en cuatro capítulos, el primero de ellos se encuentra referido específicamente a la planificación del presente trabajo de suficiencia profesional, en donde describiremos el nombre de nuestro trabajo, los objetivos y la justificación del mismo.

En ese mismo sentido, dentro del segundo capítulo de la presente investigación, es decir del marco teórico analizaremos los puntos referidos al derecho a la propiedad propiamente dicho y seguidamente desarrollaremos el derecho a la propiedad horizontal.

Dentro del tercer capítulo de la presente investigación, es decir, dentro de las actividades programadas, iniciaremos desarrollando una serie de conceptos básicos respecto al derecho a la propiedad y seguidamente pasaremos a desarrollar las limitaciones que muestra el derecho de la propiedad horizontal.

Dentro del capítulo cuarto de la presente investigación estableceremos algunos conceptos importantes a los que abordaremos consecuencia de la presente investigación, al mismo tiempo estableceremos algunas conclusiones que resaltar y finalmente presentaremos algunas recomendaciones sobre los tópicos analizados.

1.2. Objetivo del presente trabajo

La presente investigación de suficiencia profesional tiene por objeto resaltar la novísima connotación e importancia que ha adquirido el derecho a la propiedad horizontal dentro de nuestro actual contexto, por ello resulta importante establecer la cuales son los alcances del derecho a la propiedad horizontal y las limitaciones de este frente al derecho a la propiedad

1.3. Justificación

De igual forma con lo expuesto en el punto precedente, nuestra investigación de justifica plenamente por que la propiedad horizontal no resulta ser igual que la propiedad exclusiva o no horizontal hablando desde el punto inmobiliario, por cuanto como hemos precisado anteriormente, el régimen de propiedad horizontal resulta dual por cuanto está compuesto por la exclusividad y la copropiedad del inmueble respecto del inmueble en sus zonas comunes, hecho que no se presenta en el derecho de propiedad exclusiva, hecho que sin duda viene trayendo una serie de diferencias entre los copropietarios que finalmente

terminan enfrentados en los tribunales de justicia, por ello resulta importante resaltar las bondades y limitaciones del derecho a la propiedad horizontal frente al régimen del derecho a la propiedad exclusiva.

CAPITULO II.- Marco Teórico

Que, con la finalidad de que el presente trabajo de investigación sea más digerible para el lector, tocaremos inicialmente el derecho a la propiedad desde su punto como derecho fundamental debidamente consagrado en la constitución política del estado y posteriormente la analizaremos desde la óptica del código civil; en ese mismo orden ideas, analizaremos el derecho a la propiedad horizontal estableciendo pautas básicas para su comprensión en contraposición al derecho a la propiedad individual.

2.1. Derecho a la propiedad.-

Atendiendo al desarrollo planificado de la presente investigación, debemos de partir estableciendo que el presente derecho se encuentra comprendido dentro del artículo 2º inciso 16) de la constitución política del Perú, por cuanto en ella se prescribe que toda ciudadano ostenta el derecho a la propiedad como principio fundamental; bajo esta primera línea de pensamiento podemos establecer también que la propiedad es un derecho real y dentro ellos, es el más completo e importante descrito de nuestro código civil por cuanto en la norma

referida se establece que éste derecho vendría a ser un poder jurídico que le permite a su propietario usar, disfrutar, disponer y reivindicar su propiedad en atención a lo dispuesto en el artículo 923°, del código civil, entonces bajo esa línea de pensamiento entendemos que la propiedad como derecho nos permite usarla a efectos de servirnos de nuestro bien, entonces tenemos que en esto no hay un aprovechamiento económico directo, pero si hay un aprovechamiento indirecto porque sin duda el propietario evita tener que alquilar una casa; por otro lado, disfrutar es tener para sí los frutos del bien, esto es particular del derecho de la propiedad por cuanto le otorga a su propietario un beneficio económico, por otro lado los frutos es la utilidad dineraria que genera el bien, en sentido más estricto, frutos son los excedentes o rentas que producen los bienes; en ese mismo sentido tenemos que disponer de la propiedad resulta exclusivamente inherente al propietario con la finalidad de liquidar su propiedad; entonces tenemos que bajo esta línea de pensamiento existen actos de disposición material y legal; respecto de la primera el propietario dispondrá de la cosa como mejor le plazca y la segunda se manifiesta respecto de venta o donación; entonces queda claro que la propiedad termina para el titular pero el derecho sobrevive para el que lo adquiere; en ese sentido nuestra constitución establece que la propiedad no se limita exclusivamente a las cosas sino más bien este derecho que debe de entenderse de manera amplia respecto a la figura del patrimonio, vale decir integrado por activos y pasivos de la

persona; y toda acción u omisión destinada a perturbarla debe ser protegida partiendo desde la constitución como se establece en los mecanismo regulares establecidos en el proceso de amparo y los órgano judiciales conforme lo dispone la norma general y la específica.¹

En ese mismo sentido y desde la óptica del código civil, tenemos que la propiedad ostenta como atributos el uso, el disfrute y la disposición; por otro lado tenemos que la reivindicación no es propiamente un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real; en ese mismo sentido tenemos que el poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos pueden perseguir el bien sobre el cual recae su derecho, entonces no resulta adecuado que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuales, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto, en ese sentido debemos de precisar que la propiedad es un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo, entonces la propiedad es el derecho real por cuanto establece una relación directa entre el titular y el bien, entonces el propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona, también un derecho absoluto porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien, es decir el uso, disfrute y disposición;

¹ Gaceta Jurídica – La constitución comentada, Pág. 204.

por otro lado tenemos que la propiedad es exclusiva o excluyente, porque elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, no dejando lugar a otro derecho, precisando que la copropiedad no desvirtúa este carácter de la exclusividad porque en la copropiedad el derecho sigue siendo uno ejercitado por varios titulares, finalmente, debemos de precisar que la propiedad es perpetua por cuanto no se extingue por el solo no uso.²

2.2. La propiedad horizontal.-

Dentro del segundo de la presente investigación desarrollaremos lo que debemos de entender por el derecho a la propiedad horizontal desde la óptica del código civil, en ese sentido tenemos que la propiedad horizontal o régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común, vendría a ser una modalidad de la propiedad en la que coexisten bienes de dominio exclusivo y bienes de dominio común, en ese sentido debemos de precisar que el propietario de una sección goza de un derecho de propiedad individual con las características de que le otorga el derecho de propiedad regulada en el artículo 923° del código civil; sin embargo debemos de precisar que existe una diferencia a resaltar la cual radica principalmente en el área ocupada como privada dado que la propiedad de los predios se extiende al subsuelo y sobresuelo de manera ilimitada, vale decir

² Gaceta Jurídica – Código Civil comentado Tomo V, Pág. 174.

hasta donde es útil de conformidad con las formalidades establecidas en el artículo 954° del Código Civil; sin embargo, refiriéndonos específicamente al derecho de la propiedad horizontal, como es el caso de los edificios, el dominio exclusivo se extiende hasta el límite de las secciones de arriba y de abajo.³

Por otro lado, tenemos que respecto de los bienes de dominio común existe una comunidad en función de sus titulares por cuanto éstos son los propietarios de las secciones independientes; es decir los bienes comunes son aquellos que están destinados al uso y disfrute de todos los propietarios o que son imprescindibles para la existencia de la edificación, es por eso que se entiende el carácter forzoso de la comunidad e inseparable de cada propiedad individual, en ese sentido debemos de precisar que la propiedad horizontal se regula por la ley sobre la materia, en ese sentido tenemos que la ley N° 27157 y su reglamento se aplican a las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes, como sucede en los edificios de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto; quintas, casas en copropiedad y centros y galerías comerciales o campos feriales; en ese sentido debemos de establecer que este cuerpo normativo prevé que los propietarios de las secciones pueden optar entre dos

³ Gaceta Jurídica – Código Civil comentado Tomo V, Pág. 344.

regímenes que son el de independización y copropiedad o propiedad exclusiva y propiedad común; en ese sentido podemos precisar que el régimen de independización y copropiedad supone la existencia de unidades inmobiliarias exclusivas susceptibles de ser independizadas y bienes de dominio común sujetos al régimen de copropiedad regulado en el código civil, en donde los propietarios de los bienes de propiedad exclusiva pueden optar por este régimen cuando se trata de quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales u otras unidades inmobiliarias con bienes comunes siempre que estén conformados por secciones de un solo piso o que de contar con más de un piso, pertenezcan a un mismo propietario y los pisos superiores se proyecten verticalmente sobre el terreno de propiedad exclusiva de la sección, bajo esta línea de concepto tenemos que la propiedad exclusiva y propiedad común suponen la existencia de una edificación integrada por secciones exclusivas de diferentes propietarios, bienes comunes y servicios comunes que cuentan con un reglamento interno y una junta de propietarios, consecuentemente tenemos que las secciones exclusivas están bajo el régimen de propiedad establecido en el código civil pudiendo usar, disfrutar y disponer de su sección como lo haría cualquier propietario, salvo que con respecto al uso, el reglamento interno establezca limitaciones; asimismo, los bienes de dominio común son los que están destinados al uso y disfrute de todos los propietarios o aquellos respecto de los cuales depende la

existencia de la edificación, así tenemos los pasadizos y escaleras de acceso de un edificio o los cimientos y otros elementos estructurales del mismo, los servicios comunes conservación y mantenimiento de los bienes comunes; el reglamento interno es el conjunto de disposiciones que regulan la propiedad exclusiva y común y finalmente la junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tiene la representación conjunta de estos, la junta se inscribe en el registro de propiedad inmueble precisando que ésta no tiene personalidad jurídica.⁴

CAPITULO III.- Desarrollo de actividades programadas

Continuando con la presente investigación, desarrollaremos algunos conceptos básicos a efectos de mejor entender el concepto de propiedad horizontal

3.1. Definición de algunos términos básicos

Área techada:

Vendría a ser el espacio encerrado perimétricamente por la proyección de los techos sobre el plano del piso, esto incluye los muros, los aleros y los espacios con dobles o mayores alturas, y excluye la proyección de

⁴ Gaceta Jurídica – Código Civil comentado Tomo V, Pág. 346 - 347.

vigas, cornisas, jardineras y otros elementos arquitectónicos elevados que no constituyen techos.

Área libre:

Representada por el primer piso, es el área resultante de la diferencia entre el área del terreno y el área techada de ese piso de la edificación, en ese mismo sentido pero respecto de los pisos superiores, es la resultante de la diferencia entre el área ocupada y el área techada del piso correspondiente; los porcentajes que fijan los parámetros edificatorios están referidos al área libre del primer piso.

Área ocupada:

Está representada por el total del piso inherente a éste, que incluye todas las áreas techadas, libres y cercos.

Casco habitable:

Es la edificación diseñada compuesta por estructuras, muros, pisos o contrapisos, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, aparatos sanitarios, puertas y ventanas exteriores, puerta de baño, y acabados exteriores con excepción de pintura.

Parámetros urbanísticos y edificatorios:

Son las disposiciones que determinan la normativa urbanística y los índices edificatorios regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos

urbanísticos integrales; en ese sentido tenemos que la normativa urbanística está referida a la clasificación del territorio urbano y de las áreas de actuación urbanística, a la zonificación, a los índices de usos compatibles y a las densidades; mientras que los índices edificatorios están referidos al coeficiente de edificación, las alturas, el porcentaje mínimo de área libre, los retiros y el índice de estacionamiento, entre otros.

Copropiedad:

Está determinada por la titularidad de más de un propietario respecto de un mismo bien.

Casas en copropiedad:

Están representadas por las unidades multifamiliares o edificios de propiedad exclusiva tendientes a formar grupos de viviendas que incluyen espacios de propiedad común, como áreas recreativas o de otra índole, y servicios comunes.

Casas en quinta:

Vendrían a ser las viviendas de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de edificaciones unifamiliares edificadas sobre un terreno urbanizado que ostenta al menos un pasaje común de acceso desde la vía pública.

Junta de propietarios:

La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos.⁵

3.2. Limitaciones del derecho a la propiedad horizontal.-

Que, en este último tópico de nuestro trabajo de suficiencia profesional enfocaremos las limitaciones que presenta el derecho de propiedad horizontal respecto del derecho de propiedad exclusiva; en ese sentido debemos de partir precisando que si bien es cierto que el código civil de 1936 no se refería a la propiedad horizontal como la conocemos hoy, tenemos que el referido cuerpo normativo regulaba los pisos de edificios que pertenecían a propietarios diferentes, así tenemos que en el año 1946, se dictó la Ley N° 10726; posteriormente aparece el decreto ley N° 22112 que derogó a la Ley N° 10726, y estableció el régimen de propiedad horizontal. Posteriormente el decreto ley N° 22112 fue a su vez derogado por la Ley N° 27157, Ley de la Propiedad Horizontal, norma que está vigente en la actualidad; entonces, respecto a las limitaciones de éste derecho, partiremos realizando algunas precisiones contradictorias que emergen de su propia ley de regulación, en ese sentido tenemos que la ley no distingue entre bienes comunes por naturaleza y bienes comunes por destino;

⁵ Gaceta Jurídica – Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, Pág. 4 – 6.

en ese sentido tenemos que el artículo 40° de la ley de propiedad horizontal.⁶

Entonces tenemos que bajo esta línea de análisis tenemos que este régimen se considera una forma de propiedad especial porque como se mencionó, contiene como características esenciales el poseer una parte exclusiva y otra común, donde el propietario o propietarios de un edificio tienen dominio, uso, goce y disfrute tanto de la parte privada como de la compartida, precisando al mismo tiempo que pueden acogerse unidades inmobiliarias como edificio de departamentos de uso residencial, comercial, industrial o mixto; quintas; casas en copropiedad; centro y galerías comerciales o campos feriales y otras unidades inmobiliarias que tengan bienes comunes; siempre y cuando los inmuebles mencionados sean de un piso o al ser de más pisos, pertenezcan a un solo propietario y los pisos se proyecten de forma vertical sobre el terreno de la propiedad exclusiva.⁷

Dentro de este contexto debemos de precisar que existe una limitación abismal entre el derecho de propiedad exclusivo y el derecho de propiedad horizontal, por cuanto sobre el primero no pesa ninguna limitación salvo las establecidas en la ley, mientras que respecto a la

⁶ Gaceta Jurídica – Código Civil comentado Tomo V, Pág. 354.

⁷ María Cecilia Rentería Risco - Análisis del derecho al voto en la junta de propietarios, regulado en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, Pág. 14.

propiedad horizontal, esta muestra una serie de limitaciones y vicios que emergen de su propia ley de regulación, en ese sentido debemos de precisar que deben necesariamente de contar con una junta de propietarios y un reglamento interno debidamente tipificado de acuerdo a la Ley 27157, así mismo debe de estar registrada ante los Registros Públicos, para que tenga una autonomía de poder demandar ante el Poder Judicial a los inquilinos morosos y/o regularizar alguna ampliación edificada sin licencia de obra; en ese sentido tenemos que la junta de propietarios, no el propietario, administrará y gestionará el

conjunto inmobiliario para su conservación, asegurando el funcionamiento y mantenimiento correcto de los servicios, recaudar fondos para algún fin necesario en beneficio del edificio que posea los bienes y servicios comunes de un dominio común, serán exclusivo y bajo el consejo de propietarios en donde se administrarán y mantendrán las áreas comunes para asegurar el buen funcionamiento del conjunto inmobiliario; particularidad que no se observa en la propiedad exclusiva.⁸

⁸ Claudio André Arrelucea Delgado - 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, Pág. 54.

CAPITULO IV.- Resultados Obtenidos

1. Conforme al desarrollado de nuestro trabajo de suficiencia profesional tenemos que el derecho a la propiedad se encuentra consagrado dentro del artículo 2° inciso 16) de la constitución política del estado, en donde se señala que toda persona tiene derecho a la propiedad y en ese sentido la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.
2. Asimismo, desde la óptica del código civil, tenemos que respecto del derecho a la propiedad no existe limitación alguna respecto a sus disposición salvo por las establecidas en la propia ley, precisando que existen la propiedad exclusiva y la propiedad horizontal.
3. Por otro lado tenemos que la propiedad horizontal o régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común, vendría a ser una modalidad de la propiedad en la que coexisten bienes de dominio exclusivo y bienes de dominio común.
4. Por otro lado tenemos que los bienes comunes son aquellos que están destinados al uso y disfrute de todos los propietarios o que son imprescindibles para la existencia de la edificación, es por eso que se entiende el carácter forzoso de la comunidad e inseparable de cada propiedad individual.

CONCLUSIONES

1. Que, dentro de este apartado de conclusiones podemos empezar precisando que el derecho de propiedad es absoluto salvo las limitaciones que la propia ley establece, vale decir, por el interés común o utilidad pública, sin embargo el estado se encuentra en la imperiosa necesidad de indemnizar al propietarios en caso de expropiación.
2. Si bien es cierto el derecho a la propiedad puede ser exclusiva u horizontal, tenemos que ambas gozan de las mismas prerrogativas, vale decir respecto a su uso, disfrute y disposición; sin embargo dentro de las primera de las mencionadas no existen las denominadas áreas comunes, por cuanto como su propio nombre lo incida la propiedad es exclusiva de su tenedor, sin embargo en el segundo grupo, si existen las denominadas áreas comunes que son de propiedad de todos los copropietarios y por ende, todos deben de mantener, cosa que no siempre sucede.
3. En ese sentido, dentro de la propiedad horizontal, necesariamente deberá de existir una junta de propietarios que administre el inmueble en copropiedad, debiendo necesariamente contar con un reglamento interno que establezca las normas de convivencia de todos los copropietarios dentro del inmueble común, cosa que no sucede en la propiedad exclusiva.

RECOMENDACIONES

1. Que, tal como hemos precisado en la justificación de nuestro trabajo de suficiencia profesional, tenemos que debido a la explosión urbana de las últimas décadas, tenemos que la construcción de edificios en las diferentes partes de nuestra ciudad capital ha crecido de manera exponencial y por ende el surgimiento o mejor dicho masificación del régimen de propiedad horizontal; sin embargo tal como hemos desarrollado en los tópicos precedentes, este régimen comprende un régimen de propiedad exclusiva y otro de propiedad común que le compete a todos los copropietarios, sin embargo, ya sea por desconocimiento o asesoramiento deficiente por parte de las constructoras o inmobiliarias, en muchas ocasiones se deja a su suerte a estas edificaciones, resultando que ni siquiera están organizadas, no cuentan con su correspondiente junta de propietarios y presidente que los represente y mucho menos con su respectivo reglamento interno que estipule las reglas de convivencias entre todos los copropietarios, así como determine el uso y mantenimiento de las zonas comunes; en ese sentido, no sólo los copropietarios terminan enfrentados por cuanto todos pretende ser dueños de todos sino que en muchas ocasiones terminan turgurizando los juzgados de la república por cuestiones que pudieron haberse resuelto con la regulación de su reglamento interno, en ese sentido las constructoras deberían de mejor cumplir su rol y no abandonar las obras cuando son entregadas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Gaceta Jurídica. (Diciembre 2005). *La Constitución comentada*, Primera Edición, Tom I Editora Gaceta Jurídica S.A, Hecho el depósito legal en la Biblioteca Nacional del Perú 2005-8625 Ley N° 26905/ D.S. N° 017-98-ED ISBN Obra Completa: 9972- 208-26-5 ISBN TOMO 1: 9972-208-27-3 ISBN Tomo 11: 9972-208-28-1.

Gaceta Jurídica. (Setiembre 2010). *Código Civil comentado Tomo V*, Tercera Edición, Editora Gaceta Jurídica S.A, Hecho el depósito legal en la Biblioteca Nacional del Perú 2010-12569, ISBN: 978-612-4081-08-8.

Gaceta Jurídica. (2006). *Decreto Supremo N° 035-Vivienda*, Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.

María Cecilia Rentería Risco. (Noviembre 2017). *Análisis del derecho al voto en la junta de propietarios, regulado en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común*. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Tesis para optar título de abogado.

https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/922/1/TL_%20RenteriaRiscoMariaCecilia.pdf.pdf

Claudio André Arrelucea Delgado. (2021). *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.* Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Tesis para optar el título de abogado.

https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/9284/Arrelucea_Delgado_Claudio_Andr%C3%A9.pdf?sequence=1&isAllowed=y

ANEXOS

Anexo 1.- Evidencia de similitud digital

El presente instrumento será proporcionado por la Universidad Peruana de Ciencias e Informática.

ANALISIS DEL DERECHO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SUS LIMITACIONES FRENTE AL DERECHO A LA PROPIEDAD

Fecha de entrega: 19-nov-2021 10:48a.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 1707693049

Nombre del archivo: TRABAJO_DE_SUFICIENCIA_PROFESIONAL_.docx (74.91K)

Total de palabras: 4360

Total de caracteres: 24451

ANALISIS DEL DERECHO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SUS LIMITACIONES FRENTE AL DERECHO A LA PROPIEDAD

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	www.scribd.com Fuente de Internet	7%
2	repositorio.upci.edu.pe Fuente de Internet	4%
3	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	3%
4	idoc.pub Fuente de Internet	2%
5	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	2%
6	www.slideshare.net Fuente de Internet	1%
7	id.scribd.com Fuente de Internet	1%
8	joseantonioyangalysarmiento.blogspot.com Fuente de Internet	1%

9	repositorio.pucp.edu.pe Fuente de Internet	1 %
10	documents.tips Fuente de Internet	1 %
11	es.scribd.com Fuente de Internet	1 %
12	repositorio.unprg.edu.pe Fuente de Internet	1 %
13	reinickeostria.com Fuente de Internet	1 %
14	repositorio.umch.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
15	es.essays.club Fuente de Internet	<1 %
16	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote Trabajo del estudiante	<1 %
17	virtual.umng.edu.co Fuente de Internet	<1 %
18	www.clubensayos.com Fuente de Internet	<1 %
19	qdoc.tips Fuente de Internet	<1 %

Excluir citas Activo

Excluir bibliografía Activo

Excluir coincidencias < 15 words

Anexo 2.- Autorización de publicación en repositorio

Los autores del presente trabajo autorizamos a la Universidad Peruana de Ciencias e Informática a publicar el presente trabajo en el repositorio de la Universidad.

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN
DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN O TESIS
EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UPCI

1.- DATOS DEL AUTOR

Apellidos y Nombres: CAYCHO MENDOZA YEYKO PAUL
DNI: 10784219 Correo electrónico: Yeyko Paul@gmail.com
Domicilio: Av. Echenique 463 - Huacayo
Teléfono fijo: 2321683 Teléfono celular: 949600069

2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO Ó TESIS

Facultad/Escuela: Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Tipo: Trabajo de Investigación Bachiller Tesis ()

Título del Trabajo de Investigación / Tesis:

Análisis del derecho a la Propiedad Horizontal
y sus limitaciones frente al derecho a la propiedad.

3.- OBTENER:

Bachiller () Título Mg. () Dr. () PhD. ()

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN VERSIÓN ELECTRÓNICA

Por la presente declaro que el documento indicado en el ítem 2 es de mi autoría y exclusiva titularidad, ante tal razón autorizo a la Universidad Peruana Ciencias e Informática para publicar la versión electrónica en su Repositorio Institucional (<http://repositorio.upci.edu.pe>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art.23 y Art.33.

Autorizo la publicación de mi tesis (marque con una X):

() Sí, autorizo el depósito y publicación total.

() No, autorizo el depósito ni su publicación.

Como constancia firmo el presente documento en la ciudad de Lima, a los
_____ días del mes de _____ de _____.


Firma

