



ESCUELA DE POSGRADO

TESIS

**DIVISIÓN, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN COMO
PROCESO NO CONTENCIOSO PARA LA
INDIVIDUALIZACIÓN DE PREDIOS, LIMA, 2024**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO
DE MAESTRA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

Autora

Bach. GASTULO LAVADO, LUCIA BETSABE

<https://orcid.org/0009-0002-0984-8510>

Asesora

Dra. VILCHEZ GUIVAR DE ROJAS, LEYLA IVON

<https://orcid.org/0000-0003-1081-7922>

Línea de Investigación

Desarrollo humano, comunicación y ciencias jurídicas para
enfrentar los desafíos globales

Sublínea de Investigación

Derecho Público y Privado

Pimentel – Perú

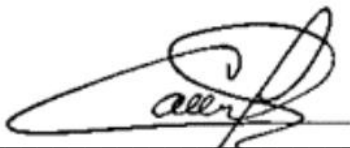
2024

**DIVISIÓN, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN COMO PROCESO NO
CONTENCIOSO PARA LA INDIVIDUALIZACIÓN DE PREDIOS, LIMA, 2024**

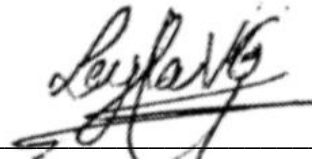
APROBACIÓN DEL INFORME DE INVESTIGACIÓN



Dra. CABRERA CABRERA XIOMARA
Presidente del jurado



Mg. CARDENAS GONZALES
JOSE ROLANDO
Secretario (a) del jurado



Dra. VILCHEZ GUIVAR DE ROJAS
LEYLA IVON
Vocal del jurado



DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

Quien suscribe la **DECLARACIÓN JURADA**, soy **egresado** del Programa de Estudios de **MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL** de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaro bajo juramento que soy autor del trabajo titulado:

DIVISIÓN, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN COMO PROCESO NO CONTENCIOSO PARA LA INDIVIDUALIZACIÓN DE PREDIOS, LIMA, 2024

El texto de mi trabajo de investigación responde y respeta lo indicado en el Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán (CIEI USS) conforme a los principios y lineamientos detallados en dicho documento, en relación a las citas y referencias bibliográficas, respetando al derecho de propiedad intelectual, por lo cual informo que la investigación cumple con ser inédito, original y autentico.

En virtud de lo antes mencionado, firman:

GÁSTULO LAVADO, LUCÍA BETSABE	DNI: 07877513	
-------------------------------	---------------	--

Pimentel, 01 de setiembre de 2024




12% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Texto mencionado
- Coincidencias menores (menos de 8 palabras)

Fuentes principales

- 11%  Fuentes de Internet
- 2%  Publicaciones
- 5%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Índice de contenidos

Índice de tabla	vi
Dedicatoria	vii
Agradecimiento	viii
RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
I.	11
1.2.	15
1.3.	15
1.4.	16
1.4.1.	16
1.4.2.	17
1.5.	17
1.6.	21
II.	34
2.1.	34
2.2.	34
2.3.	35
2.3.1.	35
2.3.2.	35
2.4.	35
2.5.	36
2.6.	36
2.7.	37
III.	38
3.1. Resultados	38
3.2. Aporte práctico	47
3.3. Discusión	50
IV. CONCLUSIONES	55
V. RECOMENDACIONES	57
REFERENCIAS	58
ANEXOS	66

Índice de tabla

Tabla 1 Competencia notarial en la división, partición y adjudicación de bienes en copropiedad	38
Tabla 2 Individualización de predios en competencia notarial no contenciosa	40
Tabla 3 Requisitos para acceder a la competencia notarial no contenciosa en la división, partición y adjudicación de predios	42
Tabla 4 Razones para tramitar la individualización de predios en competencia notarial	44
Tabla 5 Requisitos para acceder a la competencia notarial no contenciosa en la división, partición y adjudicación de predios	45

Dedicatoria

A todas las personas, que por demora en los tramites judiciales, no ven satisfechos sus derechos a la propiedad, pues la alternativa propuesta es una oportunidad para coadyuvar al saneamiento de la copropiedad

Lucia

Agradecimiento

A la Dra. Leyla Ivon Vilchez Guivar de Rojas,
docente y asesora de esta investigación, por
sus aportes a lo largo de la maestría.

RESUMEN

El problema de investigación fue la falta de un proceso no contencioso que permita la extinción de la supuesta copropiedad de las personas considerando como unidad de estudio a los abogados especializados en derecho notarial y registral por su expertis en el tema. La investigación tuvo como objetivo proponer la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024; se ha utilizado una metodología de tipo aplicada, de enfoque cualitativo y de diseño no experimental. La técnica fue la entrevista, considerando como instrumento la guía de entrevista. Obtuvo como resultado que es factible la competencia notarial en la división, partición y adjudicación de bienes en copropiedad, y si alguien se presume afectado, puede oponerse al proceso y este pasa a sede judicial a ser dilucidado por un juez. Pero, en caso nadie se sienta afectado, luego de ser notificado o pasa el plazo de oposición posterior a una publicación en El Peruano y en un Diario de circulación local. Se concluye se debe dirigir una solicitud por cualquiera de los copropietarios ante el notario donde se ubica los inmuebles materia de división y partición autorizado por letrado, indicando los nombres y domicilios de todos los propietarios registrales, no registrales y posesionarios. Se construyó la propuesta de modificatoria al D. Leg. 1595 considerando la División, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios. Se recomienda su aprobación por que contribuye a la seguridad jurídica al garantizar la transparencia y legalidad en la división, partición y adjudicación de predios, asegurando así la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos.

Palabras clave: división, notariado, partición, propiedad regularización

ABSTRACT

The research problem was the lack of a non-contentious process that allows for the extinction of the supposed co-ownership of persons, considering lawyers specialised in notarial and registry law as the unit of study due to their expertise in the subject. The aim of the research was to propose notarial competence in division, partition and adjudication as a non-contentious process for the individualisation of land, Lima, 2024; an applied methodology was used, with a qualitative approach and a non-experimental design. The technique used was the interview, using the interview guide as an instrument. As a result, it was found that notaries have jurisdiction over the division, partition and adjudication of property in joint ownership, and if anyone feels affected, they can oppose the process and it goes to the courts to be resolved by a judge. But, in case no one feels affected, after being notified or after the period of opposition has passed following a publication in El Peruano and in a local newspaper. It is concluded that an application must be addressed by any of the co-owners to the notary where the properties subject to division and partition are located, authorised by a lawyer, indicating the names and addresses of all registered owners, non-registered owners and possessors. The proposed amendment to Legislative Decree 1595 was drafted considering the division, partition and adjudication as a non-contentious process for the individualisation of land. Its approval is recommended because it contributes to legal security by guaranteeing transparency and legality in the division, partition and adjudication of land, thus ensuring the protection of citizens' property rights.

Keywords: division, notary's office, partition, property regularisation

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

A nivel internacional, una de las problemáticas que azota profundamente la realidad mundial es el tráfico de propiedad y la contribución de los funcionarios a favor de los actos ilícitos que dañan la reputación de las instituciones públicas y obligan a la ciudadanía a desconfiar del correcto procedimiento registral y notarial; evidenciándose así una alta tasa de contribución hacia los trámites fraudulentos por parte de los operadores jurídicos generando ese temor de ser una víctima más de la vulneración por un funcionario parte de esta red de corrupción (Tofiño, 2021). Sin embargo, en la presente podremos evidenciar que no solo la actitud fraudulenta proviene de los operados registrales o notariales si no también provienen de los mismos copropietarios que en abuso de no permitir al otro propietario la disposición de su alícuota se niegan a realizar el trámite de disposición impidiendo así la disposición causando agravio a la otra parte (Pérez, 2020).

En Guatemala, Cuba, México, Ecuador, Venezuela, Colombia, Chile, Bolivia, España, y otros países la copropiedad es considerada una figura jurídica, en muchos casos puede ser abusiva de todo derecho, puesto que los copropietarios se encuentran limitados a la decisión del otro copropietario impidiendo que este pueda disponer libremente de su propiedad (Sailema, 2019). Históricamente la propiedad y derivaciones de este acto jurídico como la copropiedad derivan del Derecho Romano y se ha extendido a nuestro derecho latino siendo ahora parte de nuestra realidad, por ejemplo, al estar pro indiviso, es decir la pluralidad de dueños sobre un mismo bien en estos caso surge una limitación sobre las decisiones de la propiedad común ya que se requiere de la autorización de los demás propietarios para disponer libremente, contrario sensu, se recurre a la vía de solución de conflictos por excelencia, recurriendo así a la tutela judicial incluida la división y partición, donde el juez determinara el fraccionamiento del bien respecto de la alícuota de cada copropietario.

En Colombia, el aspecto social del territorio habitado por las comunidades es abordado por la estructura organizativa de la ciudad, la cual resalta la importancia de los territorios dado que el proceso de habitabilidad resulta en una infinidad de

problemáticas desde diversas perspectivas. Las cuestiones jurídicas derivadas de la autorización urbanística por comercio en cuanto al factor de la inscripción individual de cada uno de los lotes que aparecen bajo la condición de consignar a todos los copropietarios del predio matriz (Saldarriaga, 2023).

En Ecuador, dado que la propiedad, en todas sus concepciones y formas, es esencial para cualquiera que cuente con respaldo normativo constitucional, el gobierno debe utilizarla para el bien público. Para ello deberán establecer procedimientos administrativos que permitan la partición y adjudicación administrativa. utilizado por sistemas de gobierno autónomos descentralizados. La facultad de titularlo por parte de los gobiernos seccionales se refiere a una obligación conforme a un derecho fundamental, y la partición y adjudicación administrativa se refiere a un derecho de aquellos legítimos poseedores y dueños de un inmueble que, por la indivisión, les permite titularlo y les impide utilizar la propiedad adecuadamente (Estévez, 2022).

En Chile, se considera que para la mejor calidad de vida se deben considerar seis aristas la accesibilidad a los servicios esenciales, las interacciones de los residentes con su entorno urbano, la vecindad y convivencia, los factores socioeconómicos, de infraestructura y de seguridad. Como resultado, desde la perspectiva de la magnitud socioeconómica, existe una relación entre la calidad de vida personal y la calidad del barrio (Labarca, 2021).

En México quedó demostrado que la copropiedad, o la propiedad de una propiedad por parte de múltiples dueños, crea problemas importantes para la reorganización de títulos e incluso la prestación de servicios básicos porque estos servicios frecuentemente se prestan a nombre de varios dueños, lo que resulta en una variedad de bienes. de títulos de propiedad que complican los intentos de poner fin a la copropiedad. Con el uso diario de la propiedad, surgen problemas adicionales que conducen a conflictos entre dos o más propietarios (Rodríguez y Flores, 2020).

En Bolivia nos alerta sobre la multiplicidad de dueños en lugares claves y la falta de una figura que respalde los problemas que generan las compras y herencias ilegítimas, lo que impide acuerdos e impide el saneamiento de la propiedad, lo que a

su vez afecta otros aspectos sociales. aspectos. Es evidente que el uso o utilidad del inmueble ya no es posible porque ha recaído en varias personas (Sanjinés, 2020).

El Perú no ha sido ajeno a tal situación mostrando a su vez altos índices de estos casos, poniendo en duda la confiabilidad para con las instituciones públicas, causando serias problemáticas en donde la única solución es la adaptación, implementación o creación de nuevos mecanismos de seguridad notarial o registral para de esa manera contribuir a la lucha contra la inseguridad jurídica acompañado de otras implementaciones tomadas por el propio estado con el fin de intentar generar seguridad para la sociedad en un trámite de este índole (Cano, 2021).

La Resolución N° 2018-2023-SUNARP-TR de fecha 11 de mayo del 2023 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [SUNARP], hace hincapié a un artículo en específico: “De conformidad con el inciso 1 del artículo 971 del Código Civil para transferir un bien sujeto a copropiedad se requiere del concurso de todos los condóminos o de quien lo represente” (SUNARP, 2023), ante esta normativa nos ubicamos en el caso en el que los copropietarios están sujetos a muchas circunstancias cotidianas como por ejemplo el fallecimiento repentino de uno de ellos sin haber dejado un testamento, ante esta situación los herederos no logran tener una decisión sobre la herencia y esta forma parte de una copropiedad o en un hipotético caso no logren sus herederos demostrar su entroncamiento familiar lo que conlleva a una serie de trámites y afectación al otro copropietario quien depende indefectiblemente de la decisión de los herederos del copropietario fallecido para poder disponer generando así un grave abuso jurídico innecesario.

La creación y puesta en marcha de la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333 tuvieron como finalidad la ampliación de los asuntos no contenciosos, permitiendo que el notario pueda realizar estos nuevos procedimientos como el saneamiento físico legal buscando la regularización y formalización de los predios y su titularidad en los registros públicos.

Más del 90% del crecimiento urbano en algunas ciudades peruanas que han crecido alrededor del 50% no es oficial; el Estado apoya indirectamente esta extra oficialidad financiando infraestructura y servicios públicos, lo que aumenta la adquisición ilegal de tierras. Debido a los subsidios no directos, el costo del suelo

urbano aumenta los costos para los promotores inmobiliarios ilegítimos, lo que afecta su capacidad de ser perseguidos a través del sistema legal formal. Como resultado de estas deficiencias, estas urbanizaciones reportan tener demorar al menos catorce años antes de tener electricidad, agua o la capacidad de limpiar su propiedad. Luego, el Estado debe trabajar para eficientar los procesos formales de autorización, certificación y acompañamiento para prevenir el tráfico ilegal de tierras a nivel municipal, lo que incluye el derecho a la propiedad (Espinoza y Fort, 2020).

La formalización y titulación de una propiedad aumenta su valor, ofrece seguridad en el desarrollo de viviendas, fomenta los intercambios culturales y proporciona otras ventajas que colaboran a integrar el valor de su propiedad en el mercado inmobiliario oficial en zonas populares. Es preferible un título técnico que esté incluido en el registro georreferenciado del inmueble (Campos, 2019).

Para promover el tráfico legal es necesario la determinación del bien entre copropietarios porque al hacerlo se terminará con la copropiedad, permitiendo una mejor gestión y uso del inmueble que aquellos que no lo perdieron por negligencia, permitiendo hipotecar la integridad del inmueble y con ello aumentando la seguridad. Además, señala que la imprescriptibilidad de la partición imposibilita el deseo del copropietario diligente de controlar toda la propiedad porque está sujeto a la voluntad de todos los copropietarios, incluidos los menos diligentes (Crespo y Carrasco, 2019).

Proyectando esta iniciativa con la realidad podemos precisar que la realidad inscrita ante registros no siempre es respetada en el ámbito real y físico de la propiedad, por lo que mediante esta investigación se pretende brindar una solución de saneamiento para beneficiar a los registros públicos, notarios y específicamente a los usuarios (Varsi, 2019).

Del dominio de la cosa y el nacimiento de la pluralidad de sujetos nace la copropiedad, ocasionando muchos conflictos que en su gran mayoría para lograr un acuerdo tienen que recurrir a la tutela jurisdiccional efectiva a través de la interposición de una demanda, negándose a la opción de conciliar o de resolver este conflicto donde prime el beneficio para ambas partes (Siccha, 2020).

A través de esta investigación, se verificará si las figuras de la división, partición y adjudicación al implementarse como nuevo proceso no contencioso en sede

notarial, permite solucionar la problemática generada en los casos de posesiones informales, individualizándose su derecho de propiedad en partidas independizadas donde no se puede realizar sin extinción de la copropiedad, que a la fecha se ven obligados a recurrir a un proceso judicial contencioso de división y partición pudiendo durar años y gastos económicos incalculables (Chávez, 2019).

Las principales causas del problema son la falta de un proceso no contencioso que permita la extinción de la supuesta copropiedad de las personas. De no realizar nada al respecto, nos encontramos en un entroncamiento procesal que no permite ejercer adecuadamente el derecho de propiedad, se torna inaccesible el acceso al registro y los propietarios no pueden disfrutar de los beneficios de la seguridad jurídica que otorga un predio inscrito con su único titular, quien puede disponer del mismo, ejerciendo todos los atributos de la propiedad.

El objeto de investigación es la división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, evidenciándose que, a nivel local, en Lima no se han realizado artículos científicos sobre el tema, existiendo únicamente algunos estudios a nivel internacional. Estos estudios han arribado a sostener que es necesaria la individualización de predios. Las limitaciones que tienen es que no proponen los requisitos para acceder a la competencia notarial no contenciosa en la división, partición y adjudicación de predios. El campo de acción es otorgar la competencia notarial para la individualización de predios.

1.2. Formulación del Problema

¿Es necesaria la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024?

1.3. Justificación e importancia del estudio

Justificación práctica

Los oficios notariales han demostrado tener una adaptación inmediata frente a las posibilidades de implementar herramientas digitales, así como nuevos procedimientos, proponiendo a través de esta investigación se implemente una nueva figura jurídica como un proceso contencioso. Si bien es cierto esta figura ya se tramita

ante el poder judicial, pero en esta oportunidad se busca que se adapte como un nuevo proceso contencioso, a través del cual se tendrían resultados más eficiente y disminuirían las cargas procesales innecesarias.

Justificación metodológica

Es un estudio que sigue la metodología cualitativa, que, a partir de las características de la propiedad, permitirá que estos se adjudiquen sin la existencia de litis, por lo cual es factible dividirlos, partarlos y atribuirlos vía notarial.

Aporte social

La atribución de competencias notariales beneficia a toda la población, por la celeridad en los trámites no contenciosos. En estricto, en el caso de la atribución de la competencia en división, participación y adjudicación beneficia a los copropietarios aparentes— propietarios de bienes individuales-.

Novedad Científica

El estudio se justifica en la teoría de Ihering del derecho a la propiedad, y la teoría de la propiedad como valor económico dada la importancia de la titularidad inscrita e individualizada de la tierra. Se sustenta en la función social de la propiedad y en la teoría de la competencia notarial. El estudio contribuye al fortalecer las competencias notariales.

Importancia

Se pretende obtener un beneficio inmediato para el usuario, se capacitaría al personal notarial junto con el notario para lograr un proceso rápido y eficaz. Se aprecia que el conocimiento en nuestra sociedad sobre la tramitación notarial es un poco resumido, y no le toman interés, pero cuando este repercute en la población que más lo necesita, trasciende y se cumple el fin social de la ciencia del derecho y la responsabilidad social del notariado

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivos General

Proponer la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024

1.4.2. Objetivos Específicos

1. Diagnosticar la competencia notarial en la división, partición y adjudicación de bienes en copropiedad
2. Explicar las razones para tramitar la individualización de predios en competencia notarial no contenciosa.
3. Establecer los requisitos para acceder a la competencia notarial no contenciosa en la división, partición y adjudicación de predios.
4. Construir una propuesta legislativa que garantice la individualización de predios, Lima, 2024.

1.5. Trabajos previos

A nivel internacional, Di Matteo Pazos (2023), cuyo objetivo fue estudiar la copropiedad. Utilizó la metodología enfoque cualitativa, descriptiva, no experimental, técnica documental, instrumento la ficha documental. Población y muestra la normatividad y doctrina Uruguay. Concluyó que la unidad de propiedad horizontal de un edificio se dividió en múltiples unidades de propiedad horizontal. A partir de esa unidad se hizo un nuevo edificio, surgiendo los nuevos de la división. Desde entonces conviven tanto el edificio original como el construido a partir de la unidad dividida. De igual modo, existe la propiedad comunitaria.

En Ecuador, Moncayo (2022) tuvo como objetivo identificar el procedimiento civil del juicio de inventario y partición de bienes en la liquidación de la sociedad conyugal, empleando la metodología enfoque cualitativa, descriptivo, no experimental, métodos bibliográfico, heurístico, analítico aplicándose el cuestionario. En consecuencia, un caso de división de bienes es aquel en el que todos los bienes enumerados en el proceso de inventario se dividen entre los interesados, en este caso entre los cónyuges que forman una sociedad conyugal. El inventario es el proceso de enumerar todos los bienes que se poseen, incluidos bienes muebles e inmuebles, derechos, obligaciones, activos y pasivos.

En Colombia, Rodríguez (2022) analizó el acuerdo de paz entre la Guerrilla de las FARC-EP y el gobierno 2016. Utilizó la metodología básica, diseño no

experimental. técnicas e instrumento de gabinete. Población y muestra análisis documental comprendido entre el año 2017 y el año 2021. Se enfatiza la idoneidad de la propiedad rural para la titulación y regularización de la propiedad porque esto ayuda económicamente a las personas mediante el otorgamiento de crédito. Juntos, su propiedad de la porción de tierra que ocupan hace que sea más fácil completar proyectos que involucran servicios básicos e infraestructura vial, lo que resulta en ganancias para el gobierno, las empresas y los campesinos.

En Cuba Tofiño (2021) en su tesis doctoral tuvo como objetivo justificar la división un condominio (propiedad privada) poco eficiente y de continuos enfrentamientos, método de estudio de casos. Técnica de análisis jurisprudencial, instrumento guía de análisis. Población y muestra documental. Concluyó que la división de un bien en condominio con la clausula de la conversión de cuotas ideales y abstractas podría provocarse un conflicto y afectación en la división ya que se indirectamente se afectaría a un tercero de buena fe.

En Panama Hernández (2021) tuvo como objetivo analizar jurisprudencia sobre la partición. Aplicó la metodología cualitativa y documental. Concluyó que la división de bienes pone fin a la comunidad de herencia al asignar a cada socio los bienes comunes que constituyen la comunidad de herencia. Esta investigación fue de carácter cualitativo, examinó la doctrina de los redactores, los códigos nacionales y extranjeros y las leyes de derecho comparado, y concluyó que estos factores son necesarios para cumplir los objetivos de la investigación.

En Japón, Kim (2021) buscó comprender el sistema de copropiedad. Realizó una investigación básica. Técnica documental, instrumento guía de documentos. Concluyó que varias relaciones jurídicas, incluidas las sociedades inmobiliarias y los coherederos, se ven afectadas por el sistema de copropiedad del derecho civil. En este artículo, se presentan las reglas generales de propiedad conjunta del Código Civil japonés, junto con cómo interactúan con las leyes que rigen las empresas inmobiliarias y los coherederos. Estas modificaciones del derecho de obligaciones y del derecho de sucesiones, en particular, han alterado las normas que regulan el patrimonio social y el patrimonio solidario. Es tema de debate si los activos de la sociedad se dividen en partes iguales o conjuntas entre los socios.

En Chile, Peñafiel (2021) analizó la vivienda en altura basada en copropiedad. Investigación básica. Técnica documental, instrumento guía de documentos. Población y muestra documental. Concluyó que habría una desconexión entre el

proyecto, la copropiedad y las formas de vida, lo que llevaría a una variedad de relaciones vecinales complejas. Los proyectos, que ahora se conocen como condominios sociales, se produjeron bajo un enfoque principalmente económico, como la eficiencia en el uso del suelo o el número de viviendas, lo que llevó a una paulatina racionalización de los proyectos en el tiempo y oscureció la idea de copropiedad.

En España, Pérez (2020) en su artículo científico tuvo como objetivo analizar el ejercicio de la *actio communi dividundo*. Utilizó la metodología cualitativa. Determinó que el requisito de partición debe garantizar y respetar la existencia del derecho de uso de la vivienda familiar mientras se cumplan las circunstancias únicas que justifiquen su concesión, de conformidad con el régimen de copropiedad que afrontan. Es necesario delimitar el derecho de propiedad entre los copropietarios.

En Venezuela Granadillo (2020) en su artículo científico tuvo como objetivo determinar si la afectación al patrimonio familiar en los juicios de partición de la comunidad conyugal, se emplea también el método del análisis mediante la intervención de las opiniones de la población. Técnica documental, instrumento guía de análisis documental. Población y muestra normativa. A partir de estas presunciones, fue posible llegar a la conclusión de que los jueces con formación específica en preservación deben respetarlas. Los únicos bienes de propiedad conjunta de la familia de los hijos del excónyuge, respecto de los cuales los padres están obligados a prestar garantía, son aquellos que se distribuirán a los niños y jóvenes en régimen legal. Como uno de los componentes de su educación, el derecho de los niños a la vivienda está estrechamente relacionado con su derecho a un estilo de vida que asegure su pleno desarrollo.

En Argentina Posteraro (2020) tuvo como objetivo realizar un breve análisis sobre las modalidades de la partición extrajudicial de herencia para tal estudio se empleó la metodología analítica, técnica análisis documental, instrumento ficha de análisis. Población y muestra documental. Determinó que cualquier distribución de bienes inmuebles por herencia privada o extrajudicial deberá hacerse mediante escritura pública. A los contribuyentes sólo se les permite seleccionar un instrumento privado si posteriormente es presentado a un Juez de la Corona para su aprobación y posterior registro porque en ese caso estaríamos ante una especie sujeta a división legal.

En Chile, Peñafiel (2020), analizó los desafíos de la vivienda compartida. empleó la metodología cuantitativa y comparativa, técnica análisis documental, instrumento ficha de análisis. Población y muestra documental. Concluyó que Chile fue la cuna de la vivienda social de gran altura en copropiedad. Muchos conjuntos habitacionales han caído en un grave estado de deterioro, a pesar de que algunos han logrado mantener el mantenimiento de elementos comunes bajo este modelo. A pesar de que en muchos casos esto se debe a la deficiente calidad arquitectónica y espacial con la que fueron construidos, es importante señalar que las familias frecuentemente luchan por crear un tejido social muy unido y comprender las reglas que rigen la gestión de los bienes públicos, resultando en una convivencia complicada en el barrio.

En Chile, Vergara-Vidal (2020) estudió las tendencias asociativas para vivir en conjuntos familiares. Empleó la metodología analítica, técnica análisis documental, instrumento ficha de análisis. Población y muestra documental. Concluyó que los objetos de los edificios que movilizan y articulan la socialidad. El hombre vive en conjunto y se torna en copropietario de bienes.

En Canadá, Popovici (2019) cuyo objetivo fue comprender la propiedad colectiva, empleó la metodología analítica, técnica análisis documental, instrumento ficha de análisis. Población y muestra documental. Determinó que, desde la aprobación del nuevo Código Civil de Quebec en 1994, se ha arraigado en Quebec una nueva comprensión de la propiedad que se alinea con los objetivos de Duguit. De hecho, redefinió la propiedad como si tuviera dos modos de ser: o pertenece a una persona, siguiendo la visión subjetivista de la propiedad y del derecho privado, o es apropiada a un fin, creando la posibilidad de un fundamento objetivo de derechos. haciéndose eco de la teoría del propósito de la riqueza de Duguit. Al consagrar la propiedad de la propiedad, pasó de una era de propiedad de cosas corporales a la propiedad de activos.

En Ecuador, Sailema (2019) tuvo como objetivo analizar el proceso voluntario adaptable en la partición de bienes testamentarios, empleando la metodología cuali-cuantitativa, métodos: inductivo-deductivo, técnica revisión documental, instrumento guía de análisis documental. Se determinó que el artículo 334, apartado 5, del COGEP permite la división de bienes entre copartícipes en un solo caso si no ha habido acuerdo y la cosa a dividir fue adquirida en sociedad conyugal, de hecho o en caso Extinto, y no ha habido comunicación sobre la división. La aprobación de la lista

es un requisito imprescindible para la división de la fuente en los casos de herencia intestada o testamentaria en los que se disuelve la sociedad de bienes.

A nivel nacional, Tarazona (2021) tuvo como objetivo analizar los asuntos no contenciosos en la competencia notarial, el método de investigación realizado fue un análisis jurisprudencial del tema en mención, técnica análisis documental e instrumento ficha de análisis, Población y muestra normativa y jurisprudencia a nivel internacional. Se llegó a la conclusión de que la jurisdicción voluntaria, también conocida como jurisdicción notarial en asuntos extrajudiciales, es una exigencia doctrinal de larga data que, en ausencia del derecho al debido proceso, se materializa a través de diversas conferencias y foros internacionales. Además, los notarios solían realizar este tipo de trámites y labores de certificación, pero poco a poco fueron perdiendo capacidad para hacerlo y el poder judicial asumió el control.

1.6. Bases Teóricas relacionadas al tema

1.6.1. La propiedad

Teoría objetiva de Ihering

En Roma, las ideas de la jurisprudencia tuvieron una relativa relevancia porque, ante la pregunta ¿Qué podemos entender por exteriorización de un determinado bien? la respuesta se encuentra en la forma en que se interpreta la posesión porque, a diferencia del tenedor, una posesión se identifica como una aspiración. Tuyume (2016) señala que, para distinguir el concepto de poseedores, la inclusión desde el ámbito de la posesión debe tener un requisito de intención.

La posesión dependía en gran medida de que otros fueran expulsados de ella. Cuando algo se posee en el sentido de dominio absoluto, exclusivo y despótico sobre ello, es vulnerable porque fue tomado por la fuerza, la conquista, el robo y la extorsión. El hombre de certeza de los medios de adquisición de la propiedad; o, en el mejor de los casos, nos conformamos con el sesgo de las leyes. a nuestro favor, sin fe. Existe la posibilidad de que investigar estas cuestiones sea infructuoso e incluso perjudicial para la vida cotidiana. Cuando las leyes ya existen, es preferible que todos las respeten en vigor, sin pretender examinar en profundidad las justificaciones de su promulgación.

Teoría subjetiva de Savigny

La teoría utilizada en el Perú es la teoría subjetiva de Savigny, abordó esta cuestión en su libro *Tratados sobre la posesión según los principios del derecho romano*, que fue escrito en apenas 6 semanas. Su obra marca un contrapunto al análisis de la posesión en el derecho romano, intentando aclarar la actitud confusa hacia esta institución. Nadie antes que él había hecho un análisis científicamente riguroso del Digesto. La posesión es deseo. Es el poder físico ejercido sobre algo con la intención de obtener propiedad, conocido como apego, animus. Se requiere una posición dominante para convertir esta propiedad en propiedad. Significa necesidad y las consecuencias asociadas a ella. Esto está fuertemente respaldado por la teoría de la voluntad. Por tanto, la posesión más la enemistad es posesión, posesión de la voluntad. Se resume en corpus y animus. Hostilidad a la propiedad, hostilidad al gobierno, gobierno de la cosa misma. Será y aguantará. Aparece como la coexistencia de dos elementos: intelectual (espiritual, moral) y material (físico) (Tuyume, 2016).

Teoría de la propiedad como valor económico

Dada la jerarquía de la "propiedad" en el modelo financiero del Perú (a nivel informal), Hernando de Soto realizó estudio la incidencia en la economía peruana de la época y le otorgó un "valor" referencial que esencialmente pasó desapercibido en la nación.

Una fuente de valor, la propiedad es más que un simple título. Como resultado, la propiedad se crea como una variedad de derechos cuyo contenido está determinado principalmente por el interés general, las necesidades de la comunidad y su entorno social. Es decir, se menciona la función social de la propiedad (De Soto, 2009 y Smith, 2017).

La propiedad en la base catastral

Es un registro legal de la propiedad en el sistema catastral. Muchos países cuentan con sistemas de registro de la propiedad que se utilizan para registrar y certificar quién es el propietario legal de un terreno, edificio u otro bien inmueble. El propósito de este tipo de registro es establecer de manera clara e inequívoca la titularidad de la propiedad y brindar seguridad jurídica a los propietarios. En el sistema de registro de la propiedad se mantienen registros detallados de las transacciones de

compra y venta, préstamos hipotecarios y otros cambios de propiedad. Estos registros están disponibles públicamente y le permiten verificar quién tiene la propiedad legal de una propiedad en particular (Varsi, 2019).

Respecto a la propiedad, instituye como idea: Es una potestad jurídica, la más amplia y completa que puedan tener las personas, en virtud de la cual un bien o conjunto de bienes, ya sean cosas materiales o derechos incorpóreos, están sujetos en forma absoluta. al dominio de la persona. Los poderes que el individuo tiene sobre su propiedad –todos los cuales son posibles– reflejan este pleno señorío (Avendaño, 2017).

Si algo es un derecho, entonces se considera propiedad. Si es un derecho, las acciones que con él se pueden hacer son las más variadas; por ejemplo, podemos utilizar un inmueble como vivienda o vehículo para ir al trabajo o para cualquier otro fin queelijamos. También puedes comprarles sus frutos porque, según el código civil del Perú, todas las ganancias renovables generadas por los bienes son frutos, es decir, se producen sin cambiar ni degradar el contenido real de los bienes.

El término "propiedad" tiene muchos significados diferentes. Por ejemplo, puede referirse al título de propiedad como tal ("esa es tu propiedad"), o puede referirse a la cosa sobre la cual se ejerce el derecho de propiedad. Sin embargo, todos estos significados siempre están vinculados a la pertenencia (Alemayehu, 2009).

La diferencia entre propiedad en el código civil y propiedad en el sentido constitucional es que abarca un concepto más amplio que el del código civil, se discute. La propiedad en el sentido constitucional incluye todos los derechos económicos, incluidos el usufructo, los derechos de superficie e incluso el crédito (Tribunal Constitucional, 2003).

El Registro de la Propiedad del Estado es una institución administrativa encargada de la prestación de servicios públicos, incluida la emisión de avisos públicos oficiales sobre el estado jurídico de los bienes inmuebles y la posesión, así como de ciertos actos jurídicos relacionados con bienes muebles; restricciones y gravámenes a los que se aplican ambos, así como la provisión de personas jurídicas (asociaciones y sociedades civiles) (Consejería Jurídica y Servicios Legales del DF, 2023).

La copropiedad

Dentro del código civil tenemos la figura de la copropiedad indicando que tiene que ser más de una para poder denominarla copropiedad, siendo que estas partes pasan a tener los mismos derechos del titular sobre el bien, les corresponde el porcentaje de acuerdo con el grado de participación que tiene en la propiedad y se le denomina alícuota.

Según el artículo 969 del Código Civil, que expresamente establece lo siguiente: "Hay copropiedad cuando un pozo pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, la copropiedad se produce cuando dos o más personas son dueñas de un mismo inmueble", teniendo como derecho incorporal sobre toda la cosa la parte ideal" (Código Civil, 1984)

También se le conoce como pluralidad de sujetos con derecho sobre algo en específico y requiere de autorización para disponer de ciertos actos que pueden dañar la estabilidad jurídica del bien. En ese sentido, podemos decir que la propiedad es exclusiva sobre el bien, donde se despliega todos los atributos de la propiedad, consagrados en el artículo 70 de la carta magna peruana, siendo la copropiedad una excepción a la regla porque está representada por alícuotas en una comunidad de derechos. Por ello, siendo la copropiedad excepción a la regla, del dominio del bien, no puede estar sujeta a la indivisión porque ello vulneraría el derecho de propiedad en sí, siempre que el bien sea susceptible de partición, dado que ante la imposibilidad de la partición y no acuerdo de los condóminos la decisión la tiene el juez con el remate de la propiedad, recibiendo cada copropietario conforme al porcentaje de su alícuota el monto de la compensación económica que corresponda (Constitución Política del Perú, 1993).

La copropiedad de bienes inmuebles es contraria a la individualización del objeto de copropiedad, por lo que la copropiedad de bienes inmuebles después de la muerte es diferente de la copropiedad. La propiedad indivisa presenta sus propios problemas, ya que la realidad del registro en las subdivisiones informales es muy diferente de la realidad física.

Por lo tanto, la realidad excede al registro, porque ya no hay propiedad común, porque los bienes se dividen físicamente y se personalizan a sus dueños exclusivos, es decir, se personaliza físicamente la propiedad de la madre, porque, como en la mayoría de los casos, la división se logran matrices registrales con la regulación de la elegibilidad de la ciudad, pero se preserva la propiedad común, porque la remoción

de la copropiedad requeriría la participación o mutuo acuerdo de todos los copropietarios registrados a través de actos públicos (si se hiciera, que sería posible (estamos hablando de 2 o 3 copropietarios) o, si esto no es posible, por vía judicial.

Copropiedad es un término que describe la manera en que hablamos de un dominio; sin embargo, se divide en varios titulares. Estos titulares podrán adquirirse solidariamente o por voluntad de los copropietarios (Morillo y Lascano, 2018).

La copropiedad sirve a los intereses actuales de cada copropietario; implica la coexistencia de un número de títulos únicos y autónomos respecto de cada bien, cada uno de los cuales es independiente; el ordenamiento jurídico facultaba a cada propietario para disponer de sus respectivas acciones, dando preferencia a sus copropietarios; y esto se elimina mediante la división y partición del bien común (Lohmann, 2019).

En el proceso de partición, algunos copropietarios, por negativa o existencia de varios copropietarios y no pueden completarse, el proceso puede durar varios años de mutuo acuerdo. En caso de desacuerdo entre las partes de este acto voluntario, se concluye el acta notarial, en cuyo caso el juez competente resolverá la controversia. cabe señalar que en este caso el notario ejerció la jurisdicción voluntaria, si la parte sujeta a su jurisdicción es un tercero neutral (cuya función es actuar como árbitro entre las partes), si su función es probar la autenticidad de un hecho o responder a las formalidades legales, no hay prueba porque solo es para la función de adjudicación. Asimismo, la decisión del notario en el fuero notarial, a diferencia de la jurisdicción de los tribunales, no tiene fuerza jurídica, porque como relación jurídica privada regulada en el ámbito notarial, está sujeta al control judicial, o porque el notario no cumple con la forma prescrita por la ley, el notario es plenamente responsable de la negligencia o errores que cometa en ésta debido a la conducta maliciosa de la parte indiscutible sujeta a la jurisdicción.

El art N° 969 del Código Civil “Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”.

Formas de copropiedad, la propiedad informal

Por lo general, estas situaciones de copropiedad lo vemos en las sucesiones intestadas o testamentarias, en cuanto a la masa hereditaria, salvo que en las disposiciones testamentarias se haya indicado la forma de división de los bienes y la formalización de dicha división a través del albacea testamentario. Asimismo, en la

liquidación del régimen de sociedades gananciales, por el cambio de régimen patrimonial de la sociedad conyugal, por divorcio o por muerte de uno de conyuges (Urrieta y Hernández, 2021)

También encontramos la copropiedad en los regímenes de propiedad horizontal, donde coexisten la propiedad exclusiva de los propietarios (de los departamentos) con los bienes y servicios comunes de la edificación (el suelo donde se edifica es común entre todos los propietarios), el Decreto Legislativo 1568 del 28 de mayo del presente año, ha determinado una necesidad evidente respecto de legislar sobre este punto, su antecedente inmediato fue la Ley 27157, existen muchos conflictos sobre la disposición de los bienes comunes, como lo aires y el derecho de sobre elevación o construcción de los aires, la problemática de la junta de propietarios. En nuestro país no estamos preparados para vivir en mancomunidad (Tofiño, 2021).

Disposición del bien común, uso del bien, la división y partición con la adjudicación. El problema es el mismo, la disposición y uso del bien común que conforme dispone nuestro Código Civil en su artículo 971, debe existir la unanimidad en caso de disposición, gravamen u otro acto que implique la modificación fáctica del bien común, como sería en el caso de la propiedad horizontal (que se rige bajo la ley de la materia), donde exista pluralidad de copropietarios (donde aún sigue adscrita a lo dispuesto en el Código civil).

Por tanto, el Código civil ha quedado desfaso respecto a la problemática de la informalidad predial, por cuanto dicho dispositivo se podría aplicar a la copropiedad que nace como consecuencia de sucesiones, liquidación de sociedades de gananciales o testamentarias. Incluso nuestro ordenamiento ha establecido que respecto a la propiedad horizontal esta debe aplicarse conforme a la ley de la materia (Notarial, 2021)

En este caso, considero que, frente a la propiedad informal donde exista copropiedad registral, deben regirse por la ley de la materia, dado que ya existe la división fáctica de los lotes y la plena exclusividad de su propietario respecto del bien que le corresponde dentro de la alícuota (Tarazona, 2021)

Existe entonces una modificación implícita de la norma del Código civil, cuando se reconoce el fraccionamiento del bien común en, donde cada lote resultante le corresponde la propiedad exclusiva a un propietario o propietarios (sociedad conyugal u otros). Siendo que, en sede administrativa, ha quedado demostrado la voluntad de

los propietarios (condóminos) de fraccionar el bien, por consolidación urbana de la lotización existente, lo que conlleva ahora que esa división y partición pueda acceder al registro público, a través de la formalización de sus títulos de propiedad e independización de los lotes y así culminar con su proceso de la regularización de la propiedad informal (Gonzalo, 2019).

La copropiedad no existe como tal, por cuanto los propietarios de la lotización tienen individualizados sus lotes ejerciendo sobre ellos, la propiedad absoluta, siendo que a efectos de una seguridad jurídica ante la imposibilidad de la inscripción individualizada de sus lotes, muchos de estos propietarios acceden al registro bajo la forma de compra venta o adjudicación de acciones y derechos, en la mayoría de los casos en el instrumento público notarial (Benkő, 2017). Se identifica el lote, el área, linderos y medidas perimétricas del cual se identifica la alícuota, pero ello no es suficiente para la división y partición

La división

Cada copropietario es propietario de una parte (parte ideal) sobre la cual tiene control exclusivo; incluso pueden expropiarlo, pagar impuestos, reclamarlo, etc. En cuanto a la cosa en sí, cada copropietario no puede actuar sin el consentimiento de los demás (Morrillo & Lascano, 2018).

Un principio jurídico universal incorporado a las leyes civiles de las naciones latinoamericanas es que nadie está obligado a permanecer indiviso (Urieta, 2021). Sobre este régimen de propiedad compartida, varias legislaciones de América Latina presentan los mismos problemas, la propiedad en común del cual, solo puede disponer de la alícuota o porcentaje que se le asigna en la participación de esta comunidad de propietarios, frente a las discrepancias que se pudieran suscitar, se recurre al juez quien dirime la litis (Chávez, 2019)

Es decir, que los copropietarios no tienen parte material del bien o bienes, se encuentra indiviso, es una excepción al derecho de propiedad donde el titular goza de los atributos de propiedad de un bien, de forma exclusiva, es decir se encuentra definido e individualizado el bien materia de su derecho de propiedad. Por lo cual, es una figura muy compleja sobre todo en las decisiones del bien común, por regla general al no haber acuerdo sobre el bien común termina en tema litigioso, salvo la división, partición y adjudicación de mutuo acuerdo, siempre que el bien sea pasible de división fáctica (Juscamaita, 2021).

Canales (2020) revela que en muchos casos los procesos de división resultan largos por falta de acuerdo de los unidos en derecho de propiedad, ello se ha replicado sobre todo en tierras comunales, en las cuales también existe copropiedad.

La partición

La independencia de voluntad de las partes juega un papel crucial en la creación de una situación de copropiedad. El derecho civil respalda la decisión de los copropietarios de administrar o disponer de su propiedad compartida, permitiendo que la propiedad se transfiera o administre en común si así lo desea. Sin embargo, el único curso de acción práctico es recurrir a la división judicial del bien común cuando existen puntos de vista opuestos sobre el futuro del bien compartido (Palao, 2017).

Podemos decir, que la partición se individualiza los bienes susceptibles de división, extinguiendo la copropiedad existente. Para ello, los copropietarios de común intención a través del mutuo acuerdo (es por unanimidad el acuerdo), deciden sobre el bien común, individualizándolo y adjudicándose la parte que le ha sido asignada.

En cuanto a la naturaleza jurídica de la partición, un cuerpo de doctrina y jurisprudencia defiende su carácter traslacional, que sigue la doctrina francesa. Según esta doctrina, al fallecer el causante, los herederos no tienen derecho a una parte de cada bien indiviso porque, cuando esos bienes se contabilizan individualmente, sólo tienen un derecho ambiguo. La división definirá y fijará este derecho, que ha existido siempre y que tiene sus raíces en el propio proceso de transmisión hereditaria (Urgirles y Villavicencio, 2023).

Entendiendo que la división, partición y adjudicación pone fin a la indivisión de la propiedad, es entonces que nadie puede ser obligado a mantenerse en comunidad o cuotas ideales, máxime si ya se ha producido de hecho la división material de bien, del cual sus copropietarios ejercen la propiedad absoluta de áreas resultantes, de la división física de la propiedad común (Gidrol-Mistral, 2019). Por ello, ante la realidad existente en nuestro país y siendo una necesidad social, tal como ya indicamos el notario cumple una función social dentro de la sociedad, no solo otorgando seguridad jurídica sino de armonía y paz social. Considero como propuesta, la modificación del Código civil en cuanto al régimen de copropiedad por cuanto ha quedado obsoleta frente a la realidad de nuestro país, lo cual permitiría la formalización e inscripción de la propiedad informal.

La informalidad con la formalidad de la ley, en muchos de estos contratos de compraventa (la propiedad no nace con el registro) indican claramente que solo están transfiriendo un lote rustico y no habilitado, que no le corresponde al vendedor del lote rustico. Los compradores de estos lotes informales acceden a la compra muchas veces por necesidad y por el precio de venta, así como las facilidades que le otorgan. Con el tiempo, la lotización informal va creciendo, nuevos propietarios, hay edificaciones, zonas de recreación (que luego lotiza el vendedor generando más caos), deciden que es necesario regularizar la lotización y sus títulos de propiedad, así acceder al registro público y al tráfico patrimonial (Sailema, 2019).

La adjudicación

Es la forma de adquirir la propiedad si el bien es un baldío (Peña-Huertas, 2020). Muchos de los casos encontrados describen los desafíos que enfrentaron los vecinos para obtener el título individual de sus tierras de distribución común. Debido a disputas de límites o porque los pueblos no siguieron las reglas establecidas por la ley estatal, la adjudicación se pospuso continuamente en beneficio del ayuntamiento (Neri, 2022).

La adjudicación exige la prueba expresa del acuerdo de convivencia con relación al inmueble, particularmente en su título, y la inscripción en el registro de la propiedad, en su caso, para ser oponible a terceros (Lamber, 2017). La adjudicación de copropiedad se basa en la noción de que la doctrina califica como excepcional. La adjudicación implica el fin de la indivisión porque nadie puede ser obligado a pertenecer a una comunidad. Estas cuestiones surgen de los problemas que genera el propio condominio, desde su régimen de administración hasta la forma en que los copropietarios venden la propiedad. Pese a la excepcionalidad mencionada, hacerlo requiere establecer los lineamientos para la administración, disfrute, división y venta de la propiedad compartida a fin de reducir las disputas entre los miembros de la comunidad respecto de cada uno de estos temas (Vega y Panadero, 2015)

Al haber comprado en una lotización informal, el proceso de regularización es complejo y costoso, porque, por ejemplo, no se tuvo en cuenta que el lote matriz sobre el que se lotizo no cuenta con los linderos y medidas perimétricas inscritas, no se encuentra georreferenciado, no aparece dentro del mosaico de registros públicos (no hay documentación técnica de la primera inscripción de dominio) o en la gran mayoría existen superposiciones graficas con los predios colindantes (Granadillo, 2020)

Asimismo, el propietario del lote matriz empieza a otorgar las acciones y derechos (copropiedad) a los propietarios de la lotización informal, ante la exigencia de estos de tener un documento que sustente la compra de su lote de terreno, allí comienza el verdadero calvario para el saneamiento físico legal de la propiedad informal (Posteraro, 2020).

1.6.2. Competencia notarial

En relación a las teorías de la competencia notarial, debido a la Ley N. 26662 Los notarios en el Perú tienen autoridad para manejar asuntos jurisdiccionales específicos no contenciosos, o jurisdicción voluntaria como la llaman algunos expertos legales. Sin embargo, debemos reconocer que el papel del Notario a la hora de otorgar acceso a la seguridad jurídica a petición de un ciudadano es bien conocido en todo el mundo; esta actuación es una forma activa de contribuir a la reducción de la carga de los tribunales, y se replica con éxito en cada país miembro donde se ha difundido un mayor número de cuestiones jurídicas.

En América Latina, países como Brasil y Perú son ejemplos de una implementación progresiva, lo que se refleja en la cálida acogida que reciben por parte de la población. El mayor beneficio proviene de la reducción de tiempos ante los procesos llevados ante la instancia judicial, destacándose España e Italia en la referencia a materias no contenciosas en la facultad notarial. Al otorgar autenticidad a los mismos documentos públicos, el Notario puede firmar y autorizar a través de los distintos instrumentos públicos la autoridad que la ley le otorga. Esta competencia engloba un círculo de facultades con atribuciones muy específicas.

Como señaló Flores (1995), los asuntos no contenciosos son aquellos que se adhieren al condicionamiento histórico. Por la rapidez que brindan a quienes los utilizan, disminuirá la carga procesal de los tribunales, quienes concentrarán sus recursos en resolver conflictos demorados por la aglomeración de casos que serán resueltos provechosamente.

Los casos extrajudiciales no sólo están relacionados con las competencias de un notario, sino que también pertenecen al ámbito jurídico: la elección del lugar de elección de las partes o la elección de un certificado notarial también depende de si existe un litigio. o un juicio. La relación que existe entre las esferas notarial y judicial se remonta a siglos atrás, con un precedente en Roma, porque la enorme carga legal de los litigios conduce a una sobrecarga de casos jurisdiccionales, y la aprobación

notarial como jurisdicción profesional puede ayudar a transferir la jurisdicción más allá de los casos litigiosos. aliviar esta carga ya que promueve la paz social y la seguridad jurídica.

En Perú, la Ley N.º26662 abre la competencia de los notarios a cuestiones no judiciales, pero estipula que la competencia se extiende únicamente a los notarios que sean abogados. Cabe señalar que con la Ley N.º26002 de 1992, la Ley del Notariado derogó la Ley N.º1510 (Reglamento de la Ley del Notariado, 1911) en el artículo 2 señala que los notarios son abogados profesionales cuya función es verificar los hechos y resolver asuntos no controvertidos (incluido en la promulgación de la Ley N.º26662), sin embargo, esta disposición se basa en una norma, incluso en nuestro En el país no todos los notarios son abogados calificados, y esto ocurre con un alto porcentaje en las provincias, porque la Ley N.º1510 no establece las condiciones para ser abogado para obtener el cargo de notario, que sólo incluye la verificación de hechos. ley.

La Unión Internacional de Notarios (UINL), organización internacional que reúne a notarios de todas las profesiones notariales latinas, ha propuesto remitir algunas cuestiones no controvertidas a la jurisdicción de los notarios en dos congresos internacionales, la conferencia internacional nos indica lo siguiente:

- VIII Congreso Internacional de la UINL, México 1965: Esto nos dice que es incorrecto utilizar el nombre de jurisdicción voluntaria y que el acto de "comprobar la verdad de los hechos" debe incluirse en la función notarial.
- XVI Congreso Internacional de la UINL, Lima 1982: En este Congreso han identificado la "conducta notoria" como un procedimiento para casos no controvertidos bajo la competencia de un notario, sin necesidad de verificación de hecho y autenticidad en los tribunales.

Jurisdicción voluntaria tiene su origen en el derecho romano y se usaba para aquellos actos en los cuales el pretor participaba para protocolizar un acuerdo entre las partes sin intervenir en él lo cual se asimila a la función notarial de nuestros días. La naturaleza de la función del notario es plenamente coherente con la teoría de la jurisdicción voluntaria, ya que se desarrolla voluntariamente en el ámbito administrativo a petición de las partes, no existiendo conflicto de intereses entre las partes. Es esencial para esta teoría que las partes comparezcan ante el notario con libertad, capacidad y conocimientos suficientes.

El notario sólo podrá intervenir si las partes van de forma libre y voluntaria. La naturaleza jurídica de la función notarial es la de jurisdicción voluntaria pues se ejercita sin pleito con tienda o litigio estando siempre dentro del derecho privado por ello el notario tiene una función no contenciosa su función se ciñe a declarar derechos pero no resuelve conflictos en ningún caso en su condición de notario está facultado emitir resoluciones busca el ejercicio pacífico del derecho.

Determinación de las tendencias históricas

El objeto de investigación es el impacto de la división, partición y adjudicación como proceso no contencioso, este tema ha sido abordado a nivel nacional pero no local, pero no se han presentado propuestas legislativas al respecto. Estos estudios han arribado a sostener que es factible la individualización de predios.

Marco conceptual

- ***Adjudicación.-*** Es la forma de adquirir la propiedad si el bien es un baldío (Peña-Huertas, 2020). La adjudicación exige la prueba expresa del acuerdo de convivencia con relación al inmueble, particularmente en su título, y la inscripción en el registro de la propiedad, en su caso, para ser oponible a terceros (Lamber, 2017).
- ***Competencia notarial.*** es aquella en la que el magistrado interviene sin litigio o conflicto, colaborando en la celebración de un acto o negocio jurídico (Flores, 1995).
- ***Copropiedad.-*** "Hay copropiedad cuando un cosa pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, la copropiedad se produce cuando dos o más personas son dueñas de un mismo inmueble", teniendo como derecho incorporal sobre toda la cosa la parte ideal" (Código Civil, 1984)
- ***División.-*** Un principio jurídico universal incorporado a las leyes civiles de las naciones latinoamericanas es que nadie está obligado a permanecer indiviso (Urieta, 2021). Solo puede disponer de la alícuota o porcentaje que se le asigna en la participación de esta comunidad de propietarios.

- **Jurisdicción voluntaria.** Atribución a los notarios de actuar en actos facultativos, que permite descongestionar el sistema de justicia. Es capaz de brindar seguridad jurídica (Palao, 2020).
- **Partición.-** Individualiza los bienes susceptibles de división, extinguiendo la copropiedad existente. Para ello, los copropietarios de común intención a través del mutuo acuerdo (es por unanimidad el acuerdo), deciden sobre el bien común, individualizándolo y adjudicándose la parte que le ha sido asignada (Urgirles y Villavicencio, 2023).
- **Propiedad.** Es una potestad jurídica, la más amplia y completa que puedan tener las personas, en virtud de la cual un bien o conjunto de bienes, ya sean cosas materiales o derechos incorpóreos, están sujetos en forma absoluta. al dominio de la persona. Los poderes que el individuo tiene sobre su propiedad –todos los cuales son posibles– reflejan este pleno señorío (Avendaño, 2017).
- **Registros públicos.-** El Registro Público en el Perú, alberga el Registro de Propiedad Inmueble, comprende el registro de predios, concesiones para la explotación de servicios públicos, derechos mineros y de áreas naturales protegidas (SUNARP, 2024).

II. MARCO METODOLÓGICO

2.1. Enfoque, Tipo y Diseño de Investigación

Tipo

Investigación aplicada. Cuando la investigación tiene como objetivo la adquisición sistemática de nuevos conocimientos con el fin de incrementar el solucionar un problema de la realidad física (Esteban, 2018). El estudio busca el conocimiento de la división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios.

Enfoque

Para este tipo de investigaciones las más comunes resultan ser el cualitativo, de tal manera que revisando el enfoque que se identifica más con esta investigación es el cualitativa, será de tipo descriptivo así mismo interpretativo, aplicando el análisis bibliográfico, análisis de documentos y las historias de vida también la investigación en acción, estudio de caso y análisis fenomenológico (Hernández, 2008; Behar, 2008).

Diseño no experimental

La investigación que no manipula variables intencionalmente se denomina investigación no experimental. La investigación no experimental implica observar los fenómenos tal como ocurren en su entorno natural y luego analizarlos. "Cualquier investigación en la que sea imposible manipular variables o asignar sujetos o condiciones al azar se considera investigación no experimental o ex post facto. Los sujetos del estudio en realidad no están expuestos a ninguna condición o estímulo. En un estudio no experimental no se crea ninguna situación; en cambio, las situaciones ya existentes se observan, en lugar de ser provocadas intencionalmente por el investigador. (Agudelo y Aignerren, 2008).

2.2. Categorización

En anexo 1 se presenta la categorización del estudio.

2.3. Escenario de estudio y caracterización de sujetos

2.3.1. Escenario de estudio

El estudio se realizó en el departamento de Lima, considerando que es el lugar donde la investigadora advirtió la copropiedad de bienes, pese a pertenecer a distintos propietarios, quienes requieren el proceso de División, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de sus predios.

2.3.2. Caracterización de sujetos

Las personas que participaron en el estudio serán profesionales del derecho, considerando como criterio de inclusión a quienes estén vinculados a procedimientos notariales y registrales, es decir abogados especializados en derecho notarial, civil y registral. Los participantes tuvieron al menos tres años en el ejercicio profesional y que conozcan de la división, partición y adjudicación. Se excluye a quienes no hayan participado en dichos procedimientos.

El muestreo fue cualitativo, para lo cual se utilizó el criterio de saturación y redundancia, considerando la participación de 10 personas.

2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.

Las técnicas que se utilizaron en el estudio fueron el fichaje y la entrevista.

En el nivel teórico se utilizó técnicas de escritura teniendo en cuenta el uso de herramientas de fichas de datos. Águila et al. (2019) sostienen que es importante registrar lo que se encuentra, es decir, escribir notas que interpreten los datos. En este estudio, la teoría, el contexto y las categorías conceptuales se identificó mediante una matriz.

Así también nivel práctico se utilizó el método de la entrevista, cuya herramienta es una guía de entrevista. Las entrevistas en profundidad se pueden utilizar para diversos propósitos, ya que el objetivo es obtener información tanto interna como externa del entrevistado (Arias, 2020). La entrevista analiza la percepción de los abogados respecto a la dotación de facultades al notario para la división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios.

2.5. Procedimientos de análisis de datos

Una vez recogida las entrevistas, se revisó en profundidad las respuestas del entrevistado. Analizamos una a una las respuestas de los interlocutores, destacando los puntos de convergencia y divergencia entre ellos, organizándolas y clasificándolas para sacar conclusiones claras y relevantes que puedan abordar nuestras metas y objetivos (Lopezosa, 2020).

Los investigadores deben tener suficiente cuidado para introducir temas relevantes para el estudio en las respuestas de los informantes. Las conversaciones deben fluir con naturalidad. Durante la entrevista, el investigador puede asociar algunas de las respuestas del informante sobre esa categoría con otras respuestas cubiertas en la entrevista y formular nuevas preguntas que vinculen los temas y las respuestas. Es flexible y puede adaptarse mejor a los requisitos de la investigación y a las características de los sujetos, pero requiere una mejor formación por parte del entrevistador y el análisis de la información es más difícil y requiere más tiempo (Ricardo, et. al., 2020). El análisis se realizará a través de la triangulación de entrevistas, las cuales serán interpretadas y discutidas con los datos teóricos.

2.6. Criterios éticos

De acuerdo con el informe de Belmont, en la presente emplearemos 3 criterios básicos para la presente investigación, prima el criterio de respeto que debe ser aplicado en todas las situaciones y circunstancias, así como hacia todas las personas parte de la investigación o de ámbitos distintos; tenemos también el criterio de beneficencia, indicando que el beneficio de esta investigación será para múltiples personas, desde estudiantes, egresados hasta autoridades o propiamente los notarios. Por último, tenemos al principio que nos rige a todos los concedores de derechos que es el principio de la justicia (Observatori de Bioètica i Dret, 1979).

El estudio salvaguarda la diversidad sociocultural de cada individuo y el respeto por su valor inherente; también apoya el objetivo de construir instituciones sólidas que promuevan la paz y la justicia. Antes de su puesta en marcha debe ser aprobado en la Vicerrectorado de Investigación y posteriormente. Se adhieren a los estrictos estándares éticos de beneficencia y no maleficencia. Adoptar la justicia como norma asegura que todos estén al tanto de todo lo que ocurre en relación con una persona fallecida y su herencia. Los participantes en el estudio deberán dar su consentimiento

después de haber sido informados sobre el tema y que sus respuestas se utilizarán en la redacción de los resultados, pero sin mencionar sus nombres (Universidad Señor de Sipán, 2023).

2.7. Criterios de Rigor científico

La investigación se basó en criterios de coherencia, transferencia y conformabilidad.

- **La coherencia.** La coherencia o reproducibilidad se refiere a la coherencia de los resultados de la investigación. Para los estudios que siguen un paradigma cualitativo
- **La transferencia,** pues la precisión de la replicación se ve afectada por diversas condiciones que pueden surgir durante el proceso de investigación (Espinoza, 2020).
- **La conformabilidad.** La veracidad de las características garantiza la objetividad o neutralidad. Los investigadores deben poseer la capacidad de reconocer el fenómeno estudiado.

III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

3.1. Resultados

Respecto al objetivo específico 1. Diagnosticar la competencia notarial en la división, partición y adjudicación de bienes en copropiedad;

Tabla 1

Competencia notarial en la división, partición y adjudicación de bienes en copropiedad

<i>E1</i>	<i>E2</i>	<i>E3</i>	<i>E4</i>	<i>E5</i>
Es viable que estos trámites se realicen en vía notarial, siempre y cuando no exista conflicto de intereses entre los condóminos	Sería factible ya que permitiría el saneamiento de títulos de predios que se encuentren en dicho supuesto mediante la intervención de un profesional del Derecho que, sin ser autoridad jurisdiccional, cuenta con capacidad legal para procedimientos de similar naturaleza, como el caso de la Ley N°27157	La competencia notarial es accesible para los copropietarios de bienes, ya que los notarios están ampliamente distribuidos y disponibles en diversas provincias, lo que	Facilita el acceso a sus servicios; además, los procedimientos notariales son generalmente más rápidos, menos costosos y menos burocráticos que los procesos judiciales, lo que permite a los copropietarios gestionar la división y adjudicación de sus bienes de manera más eficiente y con mayor seguridad jurídica.	Los notarios pueden intervenir en procesos no contenciosos relacionados con la copropiedad, como la rectificación de partidas y la adopción de personas capaces.
<i>E6</i>	<i>E7</i>	<i>E8</i>	<i>E9</i>	<i>E10</i>
La competencia notarial es accesible para los copropietarios. Pueden solicitar la intervención	Los notarios pueden participar en la división de predios en situaciones de copropiedad. Sin embargo, se requiere el	La inscripción registral de la división de predios realizada en vía notarial es posible. El parte notarial de la	La partición de predios en copropiedad puede realizarse mediante notario. El consentimiento unánime de los	La partición de predios realizada en vía notarial puede inscribirse en el registro. El notario debe autorizar el

del notario en asuntos como patrimonio familiar, inventarios y comprobación de testamentos	consentimiento unánime de los interesados.	escritura pública debe contar con la intervención de todos los copropietarios con dominio inscrito	interesados es un requisito indispensable.	acto y cumplir con los procedimientos establecidos
--	--	--	--	--

Nota: La tabla consigna las respuestas a la pregunta ¿Cuál es la competencia notarial en la división, partición y adjudicación de bienes en copropiedad?

Los entrevistados señalan que es factible la atribución de la competencia notarial en asuntos no contenciosos en la extinción de la copropiedad porque los procedimientos no contenciosos habilitan una ruta procedimental en la cual, de alguien sentirse afectado, puede oponerse al proceso y este pasa a sede judicial a ser dilucidado por un juez. Pero, en caso nadie se sienta afectado, luego de ser notificado o pasa el plazo de oposición posterior a una publicación en El Peruano y en un Diario de circulación local, entonces el procedimiento podría ser viable, lográndose la extinción de la copropiedad mediante la determinación e independización de un área específica que corresponde al porcentaje de acciones y derechos de un copropietario.

Los entrevistados refieren que es más fácil sanear la propiedad vía notarial como proceso No Contencioso, aunado a las siguientes ventajas: i) Descongestión del Poder Judicial: La competencia notarial para procesos no contenciosos, como la división, partición y adjudicación de bienes en copropiedad aparente, puede ayudar a descongestionar el Poder Judicial, pues los notarios pueden gestionar estos procesos de manera más rápida y eficiente, lo que permitiría a los juzgados enfocarse en casos contenciosos que requieren un análisis judicial más profundo; ii) Celeridad y Eficiencia: Los notarios están capacitados para manejar documentos legales y procedimientos administrativos con rapidez y precisión, en este sentido, la intervención notarial en estos procesos puede reducir significativamente el tiempo y los costos asociados con la resolución de la copropiedad. iii) Seguridad Jurídica: Pues los notarios son profesionales del derecho que garantizan la legalidad de los actos que autorizan, siendo que su intervención en la división y partición de bienes asegura que los procedimientos se realicen conforme a la ley, brindando mayor seguridad jurídica a las partes involucradas; iv) Accesibilidad y Disponibilidad: Los notarios están

ampliamente disponibles en diversas localidades, lo que facilita el acceso de las partes interesadas a este servicio. Además, su intervención es menos formalista y más accesible en comparación con los procedimientos judiciales; v) Experiencia y Especialización: Los notarios poseen conocimientos especializados en materia de derecho civil y propiedad, lo que les permite manejar eficazmente cuestiones relacionadas con la copropiedad. Esto es especialmente relevante en contextos como Lima, donde la demanda de servicios notariales en temas de propiedad es alta; vi) Proceso No Contencioso: La división, partición y adjudicación en casos de copropiedad aparente son típicamente procesos no contenciosos, lo que los hace adecuados para ser manejados por notarios. Dado que no hay conflicto entre las partes, la intervención judicial no es necesariamente requerida.

Respecto al objetivo específico 2. Explicar las razones para tramitar la individualización de predios en competencia notarial no contenciosa.

Tabla 2

Individualización de predios en competencia notarial no contenciosa

<i>E1</i>	<i>E2</i>	<i>E3</i>	<i>E4</i>	<i>E5</i>
Los notarios pueden llevar a cabo la adjudicación de predios en situaciones de copropiedad, siempre que exista el consentimiento o unánime de los interesados.	Para la individualización de predios en vía notarial, se requiere la conformidad y participación de todos los propietarios. El consentimiento unánime es fundamental para llevar a cabo este proceso	La individualización de predios en vía notarial es factible. Los notarios pueden intervenir en este proceso, determinando la propiedad y generando el testimonio de transferencia para la inscripción del derecho propietario.	Las razones para tramitar la individualización de predios en competencia notarial no contenciosa incluyen: Seguridad jurídica: Garantiza la correcta inscripción de la propiedad en el registro. Transparencia: Facilita la identificación de los herederos y sus derechos. Cumplimiento legal: Cumple con los requisitos	Bastaría la solicitud de uno de los copropietarios, sin embargo, se deberá notificar a todos los copropietarios no solicitantes.

<i>E6</i>	<i>E7</i>	<i>E8</i>	<i>E9</i>	<i>E10</i>
Los notarios, como autoridades facultadas para autenticar y formalizar actos jurídicos, pueden garantizar la legalidad y seguridad jurídica del proceso, agilizando los trámites y reduciendo la carga procesal del sistema judicial	Su intervención permite resolver de manera expedita y eficiente cuestiones de copropiedad, facilitando la individualización de los predios y la posterior inscripción registral	Resulta beneficioso para los propietarios al disminuir costos y tiempos de espera, permitiendo dinamizar el saneamiento de la propiedad inmobiliaria en el Perú y el consecuente tráfico inmobiliario.	establecidos por la normativa registral. Requisitos para acceder a la competencia notarial no contenciosa en la división, partición y adjudicación de predios: Título de propiedad o escritura pública: Debe acreditarse la propiedad del inmueble. Recibo de pago impuesto predial:	Se debe requerir el comprobante de pago del impuesto predial correspondiente al año. Plano y memoria descriptiva del lote matriz: Es necesario presentar un plano y una descripción detallada del lote original.

Nota: La tabla consigna las respuestas a la pregunta ¿Es factible la individualización de predios en competencia notarial no contenciosa?

Los entrevistados sostienen que es accesible la competencia notarial, en asuntos no contenciosos, para los copropietarios, en la división, partición y adjudicación de sus predios considerando los predios para habilitación urbana y para cualquier inmueble catalogado como urbano.

Los entrevistados refieren que la división, partición y adjudicación de predios de los copropietarios en vía de asunto no contencioso notarial permitiría su inscripción registral, ya que los notarios, como funcionarios públicos, garantizan la legalidad y autenticidad de los documentos, ofreciendo seguridad jurídica a las partes involucradas; además, este procedimiento sería más ágil y eficiente en comparación con los procesos judiciales, descongestionando los tribunales y reduciendo costos y trámites burocráticos, lo cual facilitaría la individualización y adjudicación de predios, promoviendo un acceso más sencillo y directo a la inscripción registral.

Los entrevistados refieren que los actos a otorgarse tendrían que encontrarse formalizados en Escritura Pública, como título auténtico, siempre que se siga un procedimiento no contencioso estricto que permita publicidad y oposición de terceros. Sí. Siempre y cuando reúna los requisitos para su inscripción.

Respecto al objetivo específico 3. Establecer los requisitos para acceder a la competencia notarial no contenciosa en la división, partición y adjudicación de predios

Tabla 3

Requisitos para acceder a la competencia notarial no contenciosa en la división, partición y adjudicación de predios

<i>E1</i>	<i>E2</i>	<i>E3</i>	<i>E4</i>	<i>E5</i>
Respecto a la conformidad y participación de todos los copropietarios para la individualización de los predios en el proceso de división, partición y adjudicación en vía de asunto no contencioso notarial, esto varía según las circunstancias y la normativa aplicable.	Generalmente, para asegurar la validez y eficacia del proceso notarial de división y adjudicación, se busca obtener la conformidad unánime de todos los copropietarios involucrados.	La implementación de esta competencia notarial en la partición de predios en Lima, 2024, podría descongestionar el sistema judicial, promoviendo una gestión más ágil y efectiva de los bienes inmuebles en copropiedad.	Es factible la individualización de los predios en copropiedad en vías de regularización por saneamiento físico legal, como asunto no contencioso notarial	Es factible la adjudicación de predios en copropiedad a través de vía notarial, especialmente en contextos donde los propietarios están de acuerdo y no existe controversia sobre la división y adjudicación de los bienes.
<i>E6</i>	<i>E7</i>	<i>E8</i>	<i>E9</i>	<i>E10</i>
La intervención notarial garantiza la legalidad y seguridad jurídica del acto, permitiendo una resolución más eficiente y accesible para	Esto garantiza que todas las partes estén de acuerdo con la distribución y los términos de adjudicación, fortaleciendo	Es factible la partición de predios en copropiedad en vía notarial en Perú, ya que el proceso notarial ofrece varias ventajas significativas, como la rapidez,	En algunos casos específicos y según la legislación vigente, puede ser posible avanzar con una mayoría cualificada de los	Los entrevistados sostienen la necesidad de contar con un mecanismo célere que permita dicha finalidad, mediante un procedimiento

los copropietarios que desean individualizar sus predios.	la seguridad jurídica del acto.	menor costo y desjudicialización de asuntos que no presentan controversia entre las partes.	propietarios, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos legales que aseguren la protección de los derechos de todos los interesados.	o dotado de garantías como las provenientes de un procedimiento o en el que, pese a la inexistencia de conflictos como presupuesto para su sustentación, se cuente con la intervención de un profesional del Derecho que formalice dicha circunstancia mediante título auténtico.
---	---------------------------------	---	---	---

Nota: La tabla consigna las respuestas a la pregunta ¿Cuáles serían los requisitos para acceder a la competencia notarial no contenciosa en la división, partición y adjudicación de predios?

Los entrevistados sostienen que la competencia notarial en división, partición y adjudicación puede facilitar un proceso ágil y eficiente, asegurando la individualización de predios de manera no contenciosa. Esto promueve la seguridad jurídica al formalizar acuerdos entre las partes bajo la supervisión de un notario, quien verifica la legalidad y validez de la división propuesta, garantizando así un resultado justo y conforme a derecho para todos los copropietarios involucrados. Por otro lado, uno de los entrevistados refirió que es necesaria la determinación del porcentaje de acciones y derechos y la independización del predio, sin hacer concurrir ello con una regularización de fábrica o una declaratoria de fábrica. Esos deben ser actos posteriores, ya con el predio registralmente independiente.

Respecto al objetivo específico 4. Construir una propuesta legislativa que garantice la individualización de predios, Lima, 2024,

Tabla 4

Razones para tramitar la individualización de predios en competencia notarial

<i>E1</i>	<i>E2</i>	<i>E3</i>	<i>E4</i>	<i>E5</i>
Claridad y seguridad jurídica: La individualización de predios ayuda a clarificar y establecer de manera precisa la identidad y ubicación de cada propiedad, lo que brinda seguridad jurídica a los propietarios y facilita la gestión de sus activos.	Prevenición de conflictos: Al tener una individualización clara de los predios, se reducen las posibilidades de conflictos legales relacionados con la identificación y delimitación de propiedades	Cumplimiento de requisitos legales: En algunos casos, la individualización de predios puede ser un requisito legal para ciertos trámites, como la inscripción en registros públicos o la realización de transacciones inmobiliarias	Facilitación de trámites futuros: Contar con la individualización de predios facilita la realización de trámites y procedimientos relacionados con la propiedad, como la obtención de créditos hipotecarios, la ejecución de garantías, entre otros.	Valoración adecuada: La individualización de predios contribuye a una valoración más precisa de los activos inmobiliarios, lo que puede ser importante en contextos de tasación, negociaciones comerciales o procesos de inversión.

Nota: La tabla consigna las respuestas a la pregunta ¿Cuál es la competencia notarial en la división, partición y adjudicación de bienes en copropiedad?

Los entrevistados señalan que las razones para tramitar la individualización de predios en copropiedad, en competencia notarial no contenciosa, permiten acortar los plazos, descongestionando la vía judicial, realizando un procedimiento más simple en corto plazo. La competencia notarial no contenciosa para la individualización de predios presenta varias ventajas significativas. En primer lugar, promueve la eficiencia y celeridad en el proceso al ser gestionado por un notario especializado, lo cual agiliza la obtención de títulos de propiedad claros y precisos. Además, al ser un procedimiento extrajudicial, reduce la carga del sistema judicial, permitiendo que las partes interesadas resuelvan sus diferencias de manera más expedita y sin recurrir a litigios prolongados. Esto contribuye a la seguridad jurídica al garantizar la

transparencia y legalidad en la división, partición y adjudicación de predios, asegurando así la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos.

Respecto al objetivo general: Proponer la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024.

Tabla 5

Requisitos para acceder a la competencia notarial no contenciosa en la división, partición y adjudicación de predios

<i>E1</i>	<i>E2</i>	<i>E3</i>	<i>E4</i>	<i>E5</i>
Copia literal de la partida registral / Certificado de búsqueda catastral / Plano de ubicación con coordenadas y plano perimétrico, con memoria descriptiva, suscrita por Ingeniero o Arquitecto y visado municipalmente / HR y PU municipales a nombre del solicitante	La individualización de los predios va a permitir su consecuente división, partición y la anotación detallada del mismo en el Registro, acreditar la copropiedad, con la partida registral, presentar la documentación técnica, en caso de ser necesario, y la declaración Jurada de no conocer los domicilios de los copropietarios.	La individualización de los predios va a permitir su consecuente división, partición y la anotación detallada del mismo en el Registro, acreditar la copropiedad, con la partida registral, presentar la documentación técnica, en caso de ser necesario, y la declaración Jurada de no conocer los domicilios de los copropietarios.	los requisitos fundamentales podrían incluir la voluntad unánime de todos los copropietarios o herederos involucrados, la presentación de un acuerdo escrito que detalle los términos de la división, partición o adjudicación, y la presentación de los documentos que acrediten la titularidad del predio y la identidad de los involucrados.	La inexistencia de litigios pendientes sobre la propiedad del predio y el cumplimiento de los requisitos formales establecidos por la normativa notarial vigente, garantizando así la legalidad y la seguridad jurídica del proceso.
<i>E6</i>	<i>E7</i>	<i>E8</i>	<i>E9</i>	<i>E10</i>
Presentación de toda la documentación necesaria,	En caso de que la división, partición o adjudicación de	El notario será el encargado de verificar la legalidad del	Copia literal de la partida registral Certificado de	HR, PU y copia literal

como escrituras de propiedad, planos, certificados de gravámenes, entre otros documentos que respalden la titularidad y situación legal de los predios involucrados.	predios afecte a terceros (por ejemplo, colindantes), es necesario contar con su consentimiento o notificación adecuada según lo establecido por la ley.	proceso, asegurando que se cumplan todos los requisitos legales y que las partes actúen de acuerdo a derecho.	búsqueda catastral HR y PU municipales a nombre del solicitante
--	--	---	---

Nota: La tabla consigna las respuestas a la pregunta ¿Cuál es la competencia notarial en la división, partición y adjudicación de bienes en copropiedad?

Los entrevistados señalan que los desafíos o problemas en la implementación de la competencia notarial en la división, partición y adjudicación de predios como un proceso no contencioso notarial son la oposición de copropietarios por temor a ver afectadas las áreas que ocupan y el que, ya que las áreas de los predios matrices no están necesariamente saneadas, esto lleve a que la determinación del porcentaje de acciones y derechos en base al área registral traiga consigo que el área que al final se independice no se condiga con la realidad del lote matriz.

Los entrevistados señalan que es importante proponer la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, ya que otorgaría -a los copropietarios de bienes indivisos- la posibilidad de regularizar su derecho de propiedad mediante un procedimiento célere que cuente con la intervención de un profesional del Derecho que garantice la seguridad de la transacción y otorgue la posibilidad de acceder al saneamiento registral de una manera más dinámica; permitiendo, de esta manera, dinamizar el tráfico inmobiliario del país.

Los entrevistados refieren que es crucial proponer la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios en Lima, 2024. Esto se debe a que ofrece una vía eficiente y ágil para resolver conflictos sobre la propiedad mediante un procedimiento que fomenta el consenso entre los involucrados, reduciendo la carga del sistema judicial y brindando seguridad jurídica a los titulares de los predios. Además, promueve la pacificación de las relaciones entre copropietarios o herederos al facilitar

la formalización de acuerdos mediante la intervención de un notario, quien garantiza la legalidad y la validez del proceso, contribuyendo así al ordenamiento y desarrollo urbano de la ciudad.

Los entrevistados refieren que la competencia notarial no contenciosa suele ser un proceso más rápido y eficiente en comparación con los procesos contenciosos, lo que permite una pronta resolución de los asuntos relacionados con la individualización de predios. Al evitar un proceso contencioso, se reducen los costos asociados con honorarios legales, trámites judiciales y tiempos prolongados de resolución, lo que beneficia a todas las partes involucradas. Al proponer un proceso no contencioso, se fomenta la cooperación y el acuerdo entre las partes involucradas, lo que puede resultar en soluciones más equitativas y satisfactorias para todos.

La competencia notarial no contenciosa ofrece un marco legal sólido y confiable para la individualización de predios, garantizando la seguridad jurídica de las transacciones y acuerdos alcanzados. Una vez individualizados los predios de manera no contenciosa, se facilita la realización de trámites posteriores, como la inscripción en registros públicos o la realización de transacciones inmobiliarias, agilizando así los procedimientos administrativos.

3.2. Aporte práctico

3.2.1. Fundamentación

Que es necesario tramitar la individualización de predios en competencia notarial no contenciosa, porque permite su inscripción registral, lo cual se puede realizar ante los notarios, por cuanto garantizan la legalidad y autenticidad de los documentos, ofreciendo seguridad jurídica a las partes involucradas; además, este procedimiento sería más ágil y eficiente en comparación con los procesos judiciales, descongestionando los tribunales y reduciendo costos y trámites burocráticos, lo cual facilitaría la individualización y adjudicación de predios, promoviendo un acceso más sencillo y directo a la inscripción registral.

3.2.2. Diagnóstico

Se diagnóstico que es factible la atribución de la competencia notarial en asuntos no contenciosos en la extinción de la copropiedad porque los procedimientos no contenciosos habilitan una ruta procedimental en la cual, de alguien sentirse

afectado, puede oponerse al proceso y este pasa a sede judicial a ser dilucidado por un juez. Pero, en caso nadie se sienta afectado, luego de ser notificado o pasa el plazo de oposición posterior a una publicación en El Peruano y en un Diario de circulación local.

3.2.3. Planeación

Que a partir considerando la publicación del D. Leg. 1595, el cual se encuentra en vacatio legis, corresponde proponer una modificatoria otorgando a los copropietarios de bienes indivisos, la posibilidad de regularizar su derecho de propiedad mediante un procedimiento célere que cuente con la intervención de un profesional del Derecho que garantice la seguridad de la transacción y otorgue la posibilidad de acceder al saneamiento registral de una manera más dinámica; permitiendo, de esta manera, dinamizar el tráfico inmobiliario del país.

3.2.4. Evaluación

Que, es necesario la construcción de una propuesta legislativa de modificatoria incorporando el artículo 7 A al D. Leg. que garantice la individualización de predios, Lima, 2024 porque promueve la eficiencia y celeridad en el proceso al ser gestionado por un notario especializado, lo cual agiliza la obtención de títulos de propiedad claros y precisos. Además, al ser un procedimiento extrajudicial, reduce la carga del sistema judicial, permitiendo que las partes interesadas resuelvan sus diferencias de manera más expedita y sin recurrir a litigios prolongados. Esto contribuye a la seguridad jurídica al garantizar la transparencia y legalidad en la división, partición y adjudicación de predios, asegurando así la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos.

Propuesta de modificatoria del D. Leg. 1595 considerando la División, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024

Artículo 7 A.- Saneamiento por división, partición y adjudicación sobre inmuebles fraccionados físicamente

6.1. Para iniciar el proceso no contencioso de saneamiento por división, partición y adjudicación sobre inmuebles fraccionados físicamente y que se encuentren en propiedad y posesión real de cada copropietario pero que en registro público aparezcan como una unidad, se debe dirigir una solicitud por cualquiera de los copropietarios ante el notario donde se ubica los inmuebles materia de división y partición autorizado por letrado, indicando los nombres y domicilios de todos los propietarios registrales, no registrales y posesionarios.

6.2 Recibida la solicitud el notario, convocara en un plazo máximo de 10 hábiles en el inmueble matriz materia de división y partición a una reunión a todos los propietarios registrales, no registrales o posesionarios, quienes deben acreditar la propiedad de los inmuebles fraccionados físicamente, en sus domicilios consignados en la solicitud de división y partición, para tomar el acuerdo se necesita 2/3 de todos los propietarios asistentes a dicha reunión. En defecto de no poder notificar a todos los propietarios registrales, no registrales o posesionarios deberá además de publicar la convocatoria en el diario oficial el peruano y otro de mayor circulación

6.2. La convocatoria debe contener lugar, fecha, hora de la reunión, así como la agenda a tratar. División, Partición y Adjudicación, puede agregar en la agenda la autorización o poder de quienes realizaran los tramites de inscripción registral

6.3. El acuerdo tomado constara en un Acta Notarial firmada por los concurrentes, cuyo extracto debe publicarse en el Diario Oficial El Peruano, en uno de mayor circulación del lugar donde se ubica los inmuebles.

6.4. Para oponerse a los acuerdos a que se refiere el párrafo precedente, el interesado tiene un plazo de 15 (quince) días, contados a partir de la fecha de la última publicación, y se tramita de acuerdo con los artículos 546 y siguientes del Código Procesal Civil.

6.5 De existir bienes comunes, se presume que las alícuotas sobre dichos bienes comunes corresponden en partes iguales a los propietarios de los inmuebles materia de división y partición, salvo prueba en contrario.

6.6 Cumplido el plazo de los 15 días hábiles sin haberse ejercido el derecho de oposición, el notario extenderá un acta de notoriedad insertando el acta notarial de la sesión convocada, en donde indicará la adjudicación de los inmuebles a sus propietarios conforme a los documentos que acrediten la propiedad

absoluta de dichos inmuebles, escrituras públicas, minutas de fecha cierta, y/u otros documentos que de certeza al notario de la propiedad de los inmuebles fraccionados. El Notario podrá también realizar de así advertirlo la regularización de la titulación con la formalización de las escrituras públicas correspondientes a los lotes materia de división y partición.

6.7 Por el solo mérito del acta notarial de notoriedad se procederá a la inscripción registral individualizando las cuotas ideales de los copropietarios inscritos registralmente, en las partidas que se puedan independizar como consecuencia de habilitaciones urbanas, subdivisión o independización.

(...)

3.2.5. Costos y presupuestos del aporte

El aporte no genera un costo al Estado, dado que el costo sería asumido por el ciudadano solicitante.

3.2.6. Valoración y corroboración de los Resultados

Que, a partir de las entrevistas realizadas, los entrevistados en su totalidad se encuentran de acuerdo con la propuesta normativa.

3.3. Discusión

Respecto al objetivo específico 1. Los entrevistados refieren que la competencia notarial en la división, partición y adjudicación de bienes en copropiedad no se ha desarrollado, pero sería factible ya que permitiría el saneamiento de títulos de predios que se encuentren en dicho supuesto mediante la intervención de un profesional del Derecho que, sin ser autoridad jurisdiccional, cuenta con capacidad legal para procedimientos de similar naturaleza, como es el notario. Los resultados se afianzan en Di Matteo Pazos (2023) quien concluyó que la unidad de propiedad horizontal de un edificio se dividió en múltiples unidades de propiedad horizontal. A partir de esa unidad se hizo un nuevo edificio, surgiendo los nuevos de la división. Desde entonces conviven tanto el edificio original como el construido a partir de la unidad dividida. De igual modo, existe la propiedad comunitaria. En la misma línea, se sostienen en Hernández (2021) quien concluyó que la división de bienes pone fin a la comunidad de herencia al asignar a cada socio los bienes comunes que constituyen la comunidad de herencia. Esta investigación fue de carácter cualitativo, examinó la doctrina de los redactores, los códigos nacionales y extranjeros y las leyes

de derecho comparado, y concluyó que estos factores son necesarios para cumplir los objetivos de la investigación.

En ese contexto, los resultados se afianzan en Peñafiel (2021) quien concluyó que habría una desconexión entre el proyecto, la copropiedad y las formas de vida, lo que llevaría a una variedad de relaciones vecinales complejas. Los proyectos, que ahora se conocen como condominios sociales, se produjeron bajo un enfoque principalmente económico, como la eficiencia en el uso del suelo o el número de viviendas, lo que llevó a una paulatina racionalización de los proyectos en el tiempo y oscureció la idea de copropiedad.

En la misma línea, los resultados se consolidan en Posteraro (2020) quien concluyó que cualquier distribución de bienes inmuebles por herencia privada o extrajudicial deberá hacerse mediante escritura pública. A los contribuyentes sólo se les permite seleccionar un instrumento privado si posteriormente es presentado a un Juez de la Corona para su aprobación y posterior registro porque en ese caso estaríamos ante una especie sujeta a división legal. Así también se sostienen en Peñafiel (2020) quien concluyó que las familias frecuentemente luchan por crear un tejido social muy unido y comprender las reglas que rigen la gestión de los bienes públicos, resultando en una convivencia complicada en el barrio.

De igual manera, los resultados se sostienen en Tarazona (2021) quien concluyó que la jurisdicción voluntaria, también conocida como jurisdicción notarial en asuntos extrajudiciales, es una exigencia doctrinal de larga data que, en ausencia del derecho al debido proceso, se materializa a través de diversas conferencias y foros internacionales. Además, los notarios solían realizar este tipo de trámites y labores de certificación, pero poco a poco fueron perdiendo capacidad para hacerlo y el poder judicial asumió el control.

Respecto al objetivo específico 2. Los entrevistados refieren que las razones para tramitar la individualización de predios en competencia notarial no contenciosa son la disminución de costos y tiempos de espera, permitiendo dinamizar el saneamiento de la propiedad inmobiliaria en el Perú y el consecuente tráfico inmobiliario. Los resultados se afianzan en Kim (2021) quien concluyó que varias relaciones jurídicas, incluidas las sociedades inmobiliarias y los coherederos, se ven afectadas por el sistema de copropiedad del derecho civil. En este artículo, se presentan las reglas generales de propiedad conjunta del Código Civil japonés, junto con cómo interactúan con las leyes que rigen las empresas inmobiliarias y los

coherederos. Estas modificaciones del derecho de obligaciones y del derecho de sucesiones, en particular, han alterado las normas que regulan el patrimonio social y el patrimonio solidario. Es tema de debate si los activos de la sociedad se dividen en partes iguales o conjuntas entre los socios. De igual modo, los resultados se sostienen en Sailema (2019) quien concluyó que la aprobación de la lista es un requisito imprescindible para la división de la fuente en los casos de herencia intestada o testamentaria en los que se disuelve la sociedad de bienes.

Respecto al objetivo específico 3. los entrevistados refieren que los requisitos para acceder a la competencia notarial no contenciosa en la división, partición y adjudicación de predios son la presentación de toda la documentación necesaria, como escrituras de propiedad, planos, certificados de gravámenes, entre otros documentos que respalden la titularidad y situación legal de los predios involucrados. Estos resultados se afianzan en Moncayo (2022) quien concluyó que un caso de división de bienes es aquel en el que todos los bienes enumerados en el proceso de inventario se dividen entre los interesados, en este caso entre los cónyuges que forman una sociedad conyugal. El inventario es el proceso de enumerar todos los bienes que se poseen, incluidos bienes muebles e inmuebles, derechos, obligaciones, activos y pasivos. Los resultados se consolidan en Tofiño (2021) quien concluyó que la división de un bien en condominio con la cláusula de la conversión de cuotas ideales y abstractas podría provocarse un conflicto y afectación en la división ya que se indirectamente se afectaría a un tercero de buena fe.

Los resultados se sostienen en Rodríguez (2022) quien concluyó que con la individualización, la porción de tierra que ocupan hace que sea más fácil completar proyectos que involucran servicios básicos e infraestructura vial, lo que resulta en ganancias para el gobierno, las empresas y los campesinos.

Respecto al objetivo específico 4. los entrevistados señalan que las razones para tramitar la individualización de predios en copropiedad, en competencia notarial no contenciosa, permiten acortar los plazos, descongestionando la vía judicial, realizando un procedimiento más simple en corto plazo. Los resultados se afianzan en Urgirles y Villavicencio (2023) quienes sostuvieron que para la individualización, es necesaria la partición, en la cual se individualiza los bienes susceptibles de división, extinguiendo la copropiedad existente. Para ello, los copropietarios de común intención a través del mutuo acuerdo (es por unanimidad el acuerdo), deciden sobre el bien común, individualizándolo y adjudicándose la parte que le ha sido asignada.

De igual modo, se sostienen en Gidrol-Mistral (2019) quienes entendieron que la división, partición y adjudicación pone fin a la indivisión de la propiedad, es entonces que nadie puede ser obligado a mantenerse en comunidad o cuotas ideales, máxime si ya se ha producido de hecho la división material de bien, del cual sus copropietarios ejercen la propiedad absoluta de áreas resultantes, de la división física de la propiedad común

Respecto al objetivo general, los entrevistados sostienen que es importante proponer la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, ya que otorgaría -a los copropietarios de bienes indivisos- la posibilidad de regularizar su derecho de propiedad mediante un procedimiento célere que cuente con la intervención de un profesional del Derecho que garantice la seguridad de la transacción y otorgue la posibilidad de acceder al saneamiento registral de una manera más dinámica; permitiendo, de esta manera, dinamizar el tráfico inmobiliario del país. Estos resultados se sostienen en Pérez (2020) quien concluyó que el requisito de partición debe garantizar y respetar la existencia del derecho de uso de la vivienda familiar mientras se cumplan las circunstancias únicas que justifiquen su concesión, de conformidad con el régimen de copropiedad que afrontan. Es necesario delimitar el derecho de propiedad entre los copropietarios.

Así también, la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso, se sustenta en la teoría objetiva de Ihering que sostiene que la posesión dependía en gran medida de que otros fueran expulsados de ella. Cuando algo se posee en el sentido de dominio absoluto, exclusivo y despótico sobre ello, es vulnerable porque fue tomado por la fuerza, la conquista, el robo y la extorsión. El hombre de certeza de los medios de adquisición de la propiedad; o, en el mejor de los casos, nos conformamos con el sesgo de las leyes. a nuestro favor, sin fe. Existe la posibilidad de que investigar estas cuestiones sea infructuoso e incluso perjudicial para la vida cotidiana(Tuyume, 2016). Por otro lado, la propiedad también se sostiene en la Teoría subjetiva de Savigny, es la teoría utilizada en Perú y aparece como la coexistencia de dos elementos: intelectual (espiritual, moral) y material (físico) (Tuyume, 2016).

En la misma línea, se consolidan en la teoría de la propiedad como valor económico sostenida por Hernando de Soto quien estudió la incidencia en la economía peruana de la época y le otorgó un "valor" referencial que esencialmente

pasó desapercibido en la nación. La copropiedad, se da cuando a los propietarios les corresponde el porcentaje de acuerdo con el grado de participación que tiene en la propiedad y se le denomina alícuota. Según el artículo 969 del Código Civil, que expresamente establece lo siguiente: "Hay copropiedad cuando un pozo pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, la copropiedad se produce cuando dos o más personas son dueñas de un mismo inmueble", teniendo como derecho incorporal sobre toda la cosa la parte ideal" (Código Civil, 1984). La propiedad es exclusiva sobre el bien, donde se despliega todos los atributos de la propiedad, consagrados en el artículo 70 de la carta magna peruana, siendo la copropiedad una excepción a la regla porque está representada por alícuotas en una comunidad de derechos. Por ello, siendo la copropiedad excepción a la regla, del dominio del bien, no puede estar sujeta a la indivisión porque ello vulneraría el derecho de propiedad en sí, siempre que el bien sea susceptible de partición, dado que ante la imposibilidad de la partición y no acuerdo de los condóminos la decisión la tiene el juez con el remate de la propiedad, recibiendo cada copropietario conforme al porcentaje de su alícuota el monto de la compensación económica que corresponda (Constitución Política del Perú, 1993).

Los resultados se afianzan en la teoría de la competencia notarial, debido a la Ley N. 26662, los notarios en el Perú tienen autoridad para manejar asuntos jurisdiccionales específicos no contenciosos, o jurisdicción voluntaria como la llaman algunos expertos legales. Sin embargo, debemos reconocer que el papel del Notario a la hora de otorgar acceso a la seguridad jurídica a petición de un ciudadano es bien conocido en todo el mundo; esta actuación es una forma activa de contribuir a la reducción de la carga de los tribunales, y se replica con éxito en cada país miembro donde se ha difundido un mayor número de cuestiones jurídicas.

IV. CONCLUSIONES

Primera.- Se propuso la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, pues otorga a los copropietarios de bienes indivisos, la posibilidad de regularizar su derecho de propiedad mediante un procedimiento célere que cuente con la intervención de un profesional del Derecho que garantice la seguridad de la transacción y otorgue la posibilidad de acceder al saneamiento registral de una manera más dinámica; permitiendo, de esta manera, dinamizar el tráfico inmobiliario del país.

Segunda.- Se diagnosticó la competencia notarial en la división, partición y adjudicación de bienes en copropiedad, advirtiéndose que es factible la atribución de la competencia notarial en asuntos no contenciosos en la extinción de la copropiedad porque los procedimientos no contenciosos habilitan una ruta procedimental en la cual, de alguien sentirse afectado, puede oponerse al proceso y este pasa a sede judicial a ser dilucidado por un juez. Pero, en caso nadie se sienta afectado, luego de ser notificado o pasa el plazo de oposición posterior a una publicación en El Peruano y en un Diario de circulación local.

Tercera.- Se explicaron las razones para tramitar la individualización de predios en competencia notarial no contenciosa, las cuales son permitir su inscripción registral, ya que los notarios, como funcionarios públicos, garantizan la legalidad y autenticidad de los documentos, ofreciendo seguridad jurídica a las partes involucradas; además, este procedimiento sería más ágil y eficiente en comparación con los procesos judiciales, descongestionando los tribunales y reduciendo costos y trámites burocráticos, lo cual facilitaría la individualización y adjudicación de predios, promoviendo un acceso más sencillo y directo a la inscripción registral.

Cuarta.- Se establecieron los requisitos para acceder a la competencia notarial no contenciosa en la división, partición y adjudicación de predios, como que los inmuebles fraccionados físicamente y que se encuentren en propiedad y posesión real de cada copropietario pero que en registro público aparezcan como una unidad, se debe dirigir una solicitud por cualquiera de los copropietarios ante el notario donde se ubica los inmuebles materia de división y partición autorizado por letrado, indicando

los nombres y domicilios de todos los propietarios registrales, no registrales y posesionarios.

Quinta.- Se construyó una propuesta legislativa de modificatoria incorporando el artículo 7 A al D. Leg. que garantice la individualización de predios, Lima, 2024 porque promueve la eficiencia y celeridad en el proceso al ser gestionado por un notario especializado, lo cual agiliza la obtención de títulos de propiedad claros y precisos. Además, al ser un procedimiento extrajudicial, reduce la carga del sistema judicial, permitiendo que las partes interesadas resuelvan sus diferencias de manera más expedita y sin recurrir a litigios prolongados. Esto contribuye a la seguridad jurídica al garantizar la transparencia y legalidad en la división, partición y adjudicación de predios, asegurando así la protección de los derechos de propiedad de los ciudadanos.

V. RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a los investigadores a profundizar en estudios sobre la división, partición y adjudicación en vía notarial, a fin de mejorar la celeridad de los procesos y la accesibilidad en la regularización de la propiedad.
2. Se recomienda al Consejo Ejecutivo del Poder Judicial a contar con personal suficiente para tramitar la división, partición y adjudicación con celeridad.
3. Se recomienda a los notarios a velar por la celeridad en su tramitación y a generar estándares de calidad en los servicios que prestan, para mejorar la percepción de la ciudadanía.
4. Se recomienda al Congreso de la República a aprobar la modificatoria del artículo 7 A del D. Leg. 1595 a fin de que se garantice la individualización de predios, Lima, 2024

REFERENCIAS

- Agudelo, L. G., & Aignerren, J. M. (2008). *Diseños de investigación experimental y no-experimental*. <https://bibliotecadigital.udea.edu.co/handle/10495/2622>
- Águila, N., Pérez, D., Díaz, M. L., Díaz, J. J., Ruiz, F., & Bartolo, J. A. (2019). *La Importancia del uso de las fichas para los Trabajos de Investigación*. [Tesis de titulación, Universidad Seminario Evangélico de Lima]. <http://repositorio.usel.edu.pe/handle/USEL/162>
- Alemayehu, F. (2009). Law of Property. *Prepared under the Sponsorship of the Justice and Legal System Research Institute* https://www.lawethiopia.com/images/teaching_materials/law-of-property.pdf
- Arias, J. L. (2020). *Técnicas e instrumentos de investigación científica*. <https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w26118w/Tecnicas%20e%20instrumentos.pdf>
- Avendaño, J. y Avendaño F. (2017). *Derechos Reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170673>
- Becerra, H. P. (2019). *Evaluación del proceso de habilitaciones urbanas en Jaén, Cajamarca desde una perspectiva del derecho registral*. [Tesis de grado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/7446>
- Behar, R. D. S. (2008). *Metodología de la investigación*. Shalom. <http://187.191.86.244/rceis/wp-content/uploads/2015/07/Metodolog%C3%ADa-de-la-Investigaci%C3%B3n-DANIEL-S.-BEHAR-RIVERO.pdf>
- Benkő, M.(2017) Urban form and space use extracts from the habilitation thesis. *Epites-Epiteszettudomány*, 45(3-4). https://is.cuni.cz/habilitace/download?variableId=2123929&forceFilename=PaVI%20AF_Habilitation_Thesis.pdf
- Campos, N. (2019). El Sistema de Titulación de las Posesiones y Propiedades Informales en el Perú. *Revista Científica Epistémica*, 3 (2), 46,52. <http://revistas.uss.edu.pe/index.php/EPT/article/view/1122/958>

- Canales, P. (2020). La división de las tierras mapuche en la reducción Gallardo Tranamil, 1979-1985. *Diálogo andino*, (61), 93-103. <http://dx.doi.org/10.4067/S0719-26812020000100093>
- Cano, O. C. A. (2021). *La división y partición de la herencia y su impacto en los herederos acreedores en la provincia de barranca, 2021* [Tesis de titulación, Universidad Peruana de las Américas]. <http://hdl.handle.net/123456789/2811>
- Chávez, I. J. E. (2019). *Los acuerdos de división y partición sucesoria de predios rurales realizados por juez de paz: fundamentos jurídicos de eficacia* [Tesis de grado, Universidad Nacional de Cajamarca]. <https://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/>
- Código Civil del Perú (1984)
- Congreso de la República (1996). Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos – Ley N.º 26662. <https://cdn.www.gob.pe>
- Congreso de la República (1999). *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- Ley N° 27157*. <https://cdn.www.gob.pe>
- Congreso de la República (2000). *Ley complementaria a la Ley N.º 26662, La Ley de Asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones - Ley N° 27333*. <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/27333.pdf>
- Consejería Jurídica y Servicios Legales del DF (2023). *Registro público de la propiedad*. <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/component/glossary/Glosario>
- Constitución Política del Perú (1993).
- Crespo, N. y Carrasco G.Y. (2019). *La imposibilidad del copropietario de adquirir por prescripción adquisitiva los bienes en copropiedad y su influencia en el tráfico de bienes en la ciudad de Huancayo, 2017-2018*. [Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Peruana Los Andes]. <https://hdl.handle.net/20.500.12848/1874>
- De Soto, H. (2009) *El otro sendero: una respuesta económica a la violencia*. Grupo Editorial Norma
- Díaz, F. R. V., & Castillo, C. M. (2020). Uso de la tierra y expansión urbana en las comunidades campesinas de los distritos de Andahuaylas y Anta, regiones

- Apurímac y Cusco, Perú. *Revista Científica Multidisciplinar*, 4(2), 431-450.
<https://ciencialatina.org/index.php/cienciala/article/view/90>
- Di Matteo Pazos, G. . (2023). Propiedad Horizontal. Título de Propiedad. Padrón. *Revista De La Asociación De Escribanos Del Uruguay*, 108(1-12), 262-272. <https://revista.aeu.org.uy/index.php/raeu/article/view/232>
- Espinoza, E. E. (2020). La investigación cualitativa, una herramienta ética en el ámbito pedagógico. *Conrado*, 16(75), 103-110.
<https://conrado.ucf.edu.cu/index.php/conrado/article/view/1392>
- Espinoza, A. y Fort, R. (2020). Mapeo y Tipología de la expansión urbana en el Perú. *Repositorio institucional-GRADE*, (1), 1-42. https://www.grade.org.pe/wp-content/uploads/EspinozaFort_GRADEADI_expansionurbana.pdf
- Esteban, N. (2018). *Tipos de investigación*.
<http://repositorio.usdg.edu.pe/handle/USDG/34>
- Estévez, M. P. A. (2022). *Partición y adjudicación administrativa en zonas urbanas en la ciudad de Atuntaque, Imbarbura, Ecuador* [Tesis de titulación, Universidad Técnica del Norte]. <http://repositorio.utn.edu.ec/handle/123456789/12436>
- Flores, L. (1995). Competencia notarial de los asuntos no contenciosos. *Derecho PUCP*, (49), 263-269. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.199501.013>
- Gidrol-Mistral, G. (2019) Duguit appropriated: Trusts and collective ownership in Québec. *SpringerLink*. https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-981-13-7189-9_13
- Gonzalo, U. A. L. (2019). *¿A quién deberíamos proteger cuándo se produce el traslado automático de gravámenes a las partidas resultantes de la división y partición, al acreedor o a los ex copropietarios?* [Tesis de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú].
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/16382>
- Granadillo, B. A. (2020). El patrimonio familiar en los juicios de Partición de la comunidad conyugal y/o comunidad Concubinaría (Jurisdicción de Niños, Niñas y Adolescentes). *METRÓPOLIS- Revista de Estudios Globales Universitarios*, 01(2).
<http://www.metropolis.metrouni.us/index.php/metropolis/article/view/31/23>
- Hernández, S. R. (2008). *Metodología de la investigación* (I. E. S. . de C.V (ed.); sexta edic). <https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/64591365>
- Hernández, U. (2021). La partición hereditaria en los procesos sucesorios. *Rev. Col.*

- Ciencia*, 3(1), 1–12.
<https://matriculapre.up.ac.pa/index.php/revcolciencia/article/view/2452/2239>
- Hernández, U. (2021). La partición hereditaria en los procesos sucesorios. *MeliCA*, 1, 1–11.
<http://portal.amelica.org/ameli/journal/334/3342538002/3342538002.pdf>
- Huertas, R. D. P. P., Barrios, F. T., & González, L. E. R. (2019). Baldíos, teorías de la propiedad y altas Cortes en Colombia. *Jurídicas*, 16(1), 28-41.
<https://doi.org/10.17151/jurid.2019.16.1.3>
- Juscamaita, R. (2021). *Medida cautelar de oficio para el usufructo anticipado en el proceso de división y partición de la masa hereditaria* [Tesis de titulación, Universidad Señor de Sipan].
<https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/8872>
- Kim, M. (2021). The system of co-ownership in Japan. *Vestnik Sankt-Peterburgskogo Universiteta. Pravo*, 12(2), 374–383.
<https://doi.org/10.21638/spbu14.2021.208>
- Labarca, S. (2021). Caracterización de la Calidad de Vida barrial en contextos de crisis: una mirada a experiencias en barrios y comunidades del sector San Luis de Peñalolén, *Revista Rumbos TS*, 16(25).
<https://revistafacso.ucevalpo.cl/index.php/rumbos/article/view/488/572>
- Lamber, N. D. (2017). El título de adjudicación de inmueble por partición privada de la indivisión hereditaria y poscomunitaria. *Revista del notariado* 927.
<https://www.revista-notariado.org.ar/index.php/2017/06/el-titulo-de-adjudicacion-de-inmueble-por-particion-privada-de-la-indivision-hereditaria-y-poscomunitaria/>
- Lohmann, J. (2019). *Estudios claves de derecho Civil*. Gaceta Jurídica.
- Lopezosa, C. (2020). Entrevistas semiestructuradas con NVivo: pasos para un análisis cualitativo eficaz. *Methodos Anuario de Métodos de Investigación en Comunicación Social*, 1. *Universitat Pompeu Fabra*. p. 88-97.
<https://doi.org/10.31009/methodos.2020.i01.08>
- Ministerio de vivienda, construccion y saneamiento. (2019). *TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de habilitaciones urbanas y de eficaciones*. 1–70.
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/>
- Moncayo, Z. M. A. (2022). *Unificación del juicio de inventario y partición de la sociedad conyugal, acogiendo los principios de concentración, celeridad y economía*

- procesal*. [Universidad Central del Ecuador].
http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/28406/1/FJCES-CD-MONCAYO_MALENA.pdf
- Morrillo, M. & Lascano, G. (2018). El régimen de copropiedad y sus problemas jurídicos. *Revista de la Facultad de Jurisprudencia*, N.º 3, 139-152.
<https://doi.org/10.26807/rfj.v0i3.41>
- Mora, J. F. G. (2020). La discusión sobre el baldío y la propiedad privada en Colombia. *Prolegómenos*, 23 (45), <https://doi.org/10.18359/prole.4032>
- Mundó, J. (2021). Del absolutismo propietario a la constitucionalización de la utilidad social de la propiedad. Ed. Nuri Sánchez Madrid
- Neri, J. P. (2022). Sociedades agrícolas y propiedad de la tierra en el Estado de México, 1856-1910. *Signos históricos*, 24(47), 142-173.
<https://signoshistoricos.izt.uam.mx/index.php/historicos/article/view/650/657>
- Observatori de Bioètica i Dret (1979). Informe Belmont.
<https://www.bioeticayderecho.ub.edu/archivos/norm/InformeBelmont.pdf>
- Palao, J. B. (2020). Efectos de la oposición en los procedimientos notariales de jurisdicción voluntaria. *Revista Jurídica del Notariado*, (111), 13-26.
<https://publicaciones.notariado.org/p/revista-juridica-del-notariado-111/>
- Palao, G. (2017). *Las relaciones de familia y sucesorias entre España y Cuba: una visión desde el derecho internacional privado*. Tirant Lo Blanch
- Peñafiel, B. (2021). The collective residential project in Chile. Formation and evolution of a productive housing policy centered on the notion of co-ownership. *Great North Journal of Geography* (78). <https://doi.org/10.4067/S0718-34022021000100215>
- Peñafiel, M.B. (2020). Challenges to face the deterioration of a quantitative production of houses. Social housing in co-owned in Chile. *Bitacora Urbano Territorial*, 30(3), 247–261. <https://doi.org/10.15446/BITACORA.V30N3.86821>
- Pérez, D. R. (2020). La comunidad de bienes en el derecho romano y en el derecho español. El ejercicio de la actio communi dividundo en los procesos matrimoniales. *Derechos Reales*, V, 1–34.
https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-R-2021-50067100704
- Popovici, A. (2019). Leon Duguit and the Social Obligation Norm of Property. *A Translation and Global Exploration*, 311–327. <https://doi.org/10.1007/978->

- Posteraro, S. L. N. (2020). Modalidades de la partición extrajudicial de herencia. *Revista Del Notariado*, 1, 1–32. <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/75086.pdf>
- Ricardo, J. E., Rosado, V. M. V., Fernández, J. P., & Martínez, S. M. (2020). Importancia de la investigación jurídica para la formación de los profesionales del Derecho en Ecuador. *Dilemas Contemporáneos: Educación, Política y Valores*. <https://doi.org/10.46377/dilemas.v35i1.2250>
- Rodríguez, L.C y Flores, E. Y. (2019). De la informalidad a la consolidación de las colonias populares en la ciudad de México: El habitar de los arreglos residenciales en el Pedregal de Santo Domingo. *Planeo Revista*, (40), 1-12. https://revistaplaneo.cl/wp-content/uploads/Arti%CC%81culo_Cecilia-Rodriguez-1.pdf
- Sailema, C. S. P. (2019). *El procedimiento voluntario en la partición de bienes hereditarios, la tutela efectiva, el debido proceso y la seguridad jurídica* [Tesis de maestría, Universidad Regional Autónoma de los Andes]. <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/10737>
- Saldarriaga, C. (2023). *La organización de la ciudad, una aproximación al Derecho Urbanístico* [Trabajo de grado especialización, Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia]. <https://hdl.handle.net/10495/32867>
- Sanjinés, I.G. (2020). Más vale lo legítimo que lo legal: conventillos de La Paz, Bolivia. *Temas Sociales Revista* (48), 10-38. <https://idis.umsa.bo/publicaciones-sociales>
- Siccha, P. A. A. (2020). *Caracterización del proceso judicial sobre división y partición de bienes expediente N° 089-2013-0-1609-JR-CI-01, Santiago de Chuco-distrito judicial de la Libertad- Peru,2020*. [Tesis de grado, Universidad Católica Los Ángeles Chimbote]. <http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/>
- Smith, N. (2017). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people- Readings in Urban Analysis: Perspectives on Urban Form and Structure. 10.1080/01944367908977002

- SUNARP (2024) *¿Qué es el Registro de Propiedad Inmueble?*.
<https://www.sunarp.gob.pe/serviciosonline/portal/registro-de-propiedad-inmueble.html>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [SUNARP] (2023) Portal Institucional. <https://www.gob.pe/sunarp>
- Tarazona, A. F. (2021). Los asuntos no contenciosos de competencia notarial. *Revista de La Facultad de Derecho de La Universidad Femenina Del Sagrado Corazón- LUMEN*, 2, 1–13. <https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n2.2475>
- Tofiño, P. A. (2021). *División judicial de la cosa común: Aspectos de derecho sustantivo y procesal*. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=314930>
- Tribunal Constitucional (2003, 11 de noviembre). *Sentencia 0008-2003-AI/TC (Roberto Nesta Brero)*. <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00008-2003-AI.html>
- Tuyume, B. E. (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*. [Tesis de grado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. <http://hdl.handle.net/20.500.12423/696>
- Universidad Señor de Sipán (2023). *Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán*. <https://www.uss.edu.pe/uss/TransparenciaDoc/RegInvestigacion>
- Urgirles, A. D. C. R., & Villavicencio, I. P. C. (2023). La participación judicial de bienes sucesorios y el derecho a la propiedad. *Lex. Revista de Investigación en Ciencias Jurídicas*, 6(21), 167-180. <https://revistalex.org/index.php/revistalex/article/view/201>
- Urieta, L. A. H. (2021). La partición hereditaria en los procesos sucesorios. *Revista Colegiada de Ciencia*, 3(1), 10-21. <https://matriculapre.up.ac.pa/index.php/revcolciencia/article/view/2452>
- Varsi, R. E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 68. <https://hdl.handle.net/20.500.12724/7987>
- Vega, R. J., & Panadero, E. (2015). La división y adjudicación de los bienes en la partición de la herencia. Reconstruyendo el diseño legislativo cubano en torno a la última de las operaciones particionales. *Opinión Jurídica*, 14(27), 125-140. <https://revistas.udem.edu.co/index.php/opinion/issue/view/113>
- Vergara-Vidal, J. (2020). Revista Bitácora Urbano Territorial. *Revista Bitácora Urbano*

Territorial, 124(7913),

145X.

<https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/download/87826/79287?inline=1>

ANEXOS

Anexo 1: Categorización de variables

Variables categóricas	Definición conceptual	Definición operacional	Categorías	Subcategorías	Códigos	Técnica e instrumento
Competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso	Sirve como un rápido sustituto del sistema judicial en la resolución de procesos no contenciosos, el cual se encuentra salvaguardado por las diversas normas y/o reglamentos donde se enmarca el	Entrevista Observación	Competencia notarial	Copropiedad aparente	¿Considera que es factible la atribución de competencia notarial en la copropiedad aparente? sí, no ¿Por qué?	Técnica la entrevista. Instrumento guía de entrevista.
				Accesibilidad	¿Considera que es accesible la competencia notarial para los propietarios de bienes? sí, no ¿Por qué?	
			División	Factibilidad	¿Considera que es factible la división de predios en copropiedad?	
				Inscripción	¿Considera que la división de predios de los propietarios en vía notarial permitiría su inscripción registral?	
			Partición	Factibilidad	¿Considera que es factible la partición de predios en copropiedad?	
				Inscripción	¿Considera que la partición de predios de los copropietarios en vía	

	procedimiento (Gallegos, 2020)				notarial permitiría su inscripción registral?
			Adjudicación	Factibilidad	¿Considera que es factible la adjudicación de predios en copropiedad?
				Inscripción	¿Considera que la adjudicación de predios de los propietarios en vía notarial permitiría su inscripción registral?
Individualización de predios	Comparecer. Tomar con ahínco e interés un asunto, dirigiéndolo en persona (Real Academia de la Lengua Española, 2023).	Entrevista Observación	Individualización	Participación	¿Es necesaria la conformidad y participación de todos los propietarios para la individualización de los predios? Si, no ¿Cuál sería el porcentaje necesario?
				Factibilidad	¿Considera que es factible la individualización de los predios en la vía notarial?
			Propuesta	Razones	¿Cuáles son las razones para tramitar la individualización de predios en competencia notarial no contenciosa?

				Requisitos	¿Cuáles serían los requisitos para acceder a la competencia notarial no contenciosa en la división, partición y adjudicación de predios?	
				Importancia	¿Es importante proponer la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024? sí, no ¿Por qué?	

Anexo 2: Matriz de categorización

Formulación del Problema	Objetivos		Técnicas e Instrumentos	
¿Es necesaria la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024?	<p>Objetivo general: Proponer la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024</p> <p>Objetivos Específicos</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Diagnosticar la competencia notarial en la división, partición y adjudicación de bienes en copropiedad 2. Explicar las razones para tramitar la individualización de predios en competencia notarial no contenciosa. 3. Establecer los requisitos para acceder a la competencia notarial no contenciosa en la división, partición y adjudicación de predios. 4. Construir una propuesta legislativa que garantice la individualización de predios, Lima, 2024 		<p>Técnicas:</p> <p>Fichaje Entrevista</p> <hr/> <p>Instrumentos:</p> <p>Ficha de datos Guía de entrevista</p>	
Tipo y Diseño	Escenario y participantes		Categorías y subcategorías	
Tipo aplicada, enfoque cualitativo, diseño no experimental	Escenario	Participantes	Categorías	Subcategorías
	Abogados que laboran en Lima	10 abogados especializados en materia notarial	Competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso	Competencia notarial, División, Partición, Adjudicación
			Individualización de predios	Individualización

Anexo 3: Instrumentos



FICHA DOCUMENTAL

Objetivo: Proponer la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024

DIMENSIÓN	INDICADORES	RESULTADOS OBTENIDOS
Competencia notarial	Copropiedad aparente	
	Accesibilidad	
División	Factibilidad	
	Inscripción	
Partición	Factibilidad	
	Inscripción	
Adjudicación	Propuesta	
	Factibilidad	
	Inscripción	
Individualización	Participación	
	Factibilidad	

GUÍA DE ENTREVISTA A ABOGADOS ESPECIALIZADOS EN DERECHO NOTARIAL, REGISTRAL Y CIVIL

Objetivo: Proponer la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024

1. ¿Considera que es factible la atribución de competencia notarial en la copropiedad aparente? sí, no ¿Por qué?
2. ¿Considera que es accesible la competencia notarial para los copropietarios de bienes? sí, no ¿Por qué?
3. ¿Considera que es factible la división de predios en copropiedad? sí, no ¿Por qué?
4. ¿Considera que la división de predios de los propietarios en vía notarial permitiría su inscripción registral?
6. ¿Considera que es factible la partición de predios en copropiedad?
7. ¿Considera que la partición de predios de los copropietarios en vía notarial permitiría su inscripción registral?
8. ¿Considera que es factible la adjudicación de predios en copropiedad?
9. ¿Considera que la adjudicación de predios de los propietarios en vía notarial permitiría su inscripción registral?
10. ¿Es necesaria la conformidad y participación de todos los propietarios para la individualización de los predios? Si, no ¿Cuál sería el porcentaje necesario?
11. ¿Considera que es factible la individualización de los predios en la vía notarial?
12. ¿Cuáles son las razones para tramitar la individualización de predios en competencia notarial no contenciosa?
13. ¿Cuáles serían los requisitos para acceder a la competencia notarial no contenciosa en la división, partición y adjudicación de predios?
14. ¿Es importante proponer la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024? sí, no ¿Por qué?

Anexo 4: Validación de Instrumentos



Escuela de
Posgrado

CERTIFICADO DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Nombres y apellidos del validador : Dra. Leyla Ivon Vilchez Guivar de Rojas
 1.2. Cargo e institución donde labora : Docente de la Universidad Señor de Sipán
 1.3. Autor (a) del instrumento : Guía de entrevista

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Revisar cada uno de los ítems del instrumento y marcar con una cruz dentro del recuadro (X), según la calificación que asigne a cada uno de los indicadores.

1. Deficiente (si menos del 30% de los ítems cumplen con el indicador)
2. Regular (si entre el 31% y 70% de los ítems cumplen con el indicador)
3. Buena (si más del 70% de los ítems cumplen con el indicador)

Aspectos de validación del instrumento		1	2	3	Observaciones Sugerencias
Criterios	Indicadores	D	R	B	
PERTINENCIA	El instrumento posibilita recoger lo previsto en los objetivos de investigación.			X	
COHERENCIA	Las acciones planificadas y los indicadores de evaluación responden a lo que se debe medir en la variable, sus dimensiones e indicadores.			X	
CONGRUENCIA	Las dimensiones e indicadores son congruentes entre sí y con los conceptos que se miden.			X	
SUFICIENCIA	Los ítems son suficientes en cantidad para medir la variable, sus			x	

	xdimensiones e indicadores.				
OBJETIVIDAD	La aplicación de los instrumentos se realizó de manera objetiva y teniendo en consideración las variables de estudio.			X	
CONSISTENCIA	La elaboración de los instrumentos se ha formulado en concordancia a los fundamentos epistemológicos (teóricos y metodológicos) de la variable a modificar.			X	
ORGANIZACIÓN	La elaboración de los instrumentos ha sido elaborada secuencialmente y distribuidas de acuerdo con dimensiones e indicadores de cada variable, de forma lógica.			X	
CLARIDAD	El cuestionario de preguntas ha sido redactado en un lenguaje científicamente asequible para los sujetos a evaluar. (metodologías aplicadas, lenguaje claro y preciso)			X	
FORMATO	Cada una de las partes del informe que se evalúa están escritos respetando aspectos técnicos exigidos para su mejor comprensión (tamaño de letra,			x	

	espaciado, interlineado, nitidez, coherencia).				
ESTRUCTURA	El desarrollo del informe cuenta con los fundamentos, diagnóstico, objetivos, planeación estratégica y evaluación de los indicadores de desarrollo.			x	
CONTEO TOTAL (Realizar el conteo de acuerdo a puntuaciones asignadas a cada indicador)				x	30
		C	B	A	Total

Intervalos	Resultados
0.00 – 0.49	Validez nula
0.50 – 0.59	Validez muy baja
0.60 – 0.69	Validez baja
0.70 – 0.79	Validez aceptable
0.80 – 0.89	Validez buena
0.90 – 1.00	Validez muy buena

Coefficiente de validez:

CALIFICACIÓN GLOBAL

La validez del instrumento es muy buena



Firma del validador
DNI. N° 45051606

CERTIFICADO DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Nombres y apellidos del validador : Mg. Juan Antonio Becerra Romero
 1.2. Cargo e institución donde labora : OCI de los Registros Públicos
 1.3. Autor (a) del instrumento : Guía de entrevista

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Revisar cada uno de los ítems del instrumento y marcar con una cruz dentro del recuadro (X), según la calificación que asigne a cada uno de los indicadores.

1. Deficiente (si menos del 30% de los ítems cumplen con el indicador)
2. Regular (si entre el 31% y 70% de los ítems cumplen con el indicador)
3. Buena (si más del 70% de los ítems cumplen con el indicador)

Aspectos de validación del instrumento		1	2	3	Observaciones Sugerencias
Criterios	Indicadores	D	R	B	
PERTINENCIA	El instrumento posibilita recoger lo previsto en los objetivos de investigación.			X	
COHERENCIA	Las acciones planificadas y los indicadores de evaluación responden a lo que se debe medir en la variable, sus dimensiones e indicadores.			X	
CONGRUENCIA	Las dimensiones e indicadores son congruentes entre sí y con los conceptos que se miden.			X	
SUFICIENCIA	Los ítems son suficientes en cantidad para medir la variable, sus			x	

	dimensiones e indicadores.				
OBJETIVIDAD	La aplicación de los instrumentos se realizó de manera objetiva y teniendo en consideración las variables de estudio.			X	
CONSISTENCIA	La elaboración de los instrumentos se ha formulado en concordancia a los fundamentos epistemológicos (teóricos y metodológicos) de la variable a modificar.			X	
ORGANIZACIÓN	La elaboración de los instrumentos ha sido elaborada secuencialmente y distribuidas de acuerdo con dimensiones e indicadores de cada variable, de forma lógica.			X	
CLARIDAD	El cuestionario de preguntas ha sido redactado en un lenguaje científicamente asequible para los sujetos a evaluar. (metodologías aplicadas, lenguaje claro y preciso)			X	
FORMATO	Cada una de las partes del informe que se evalúa están escritos respetando aspectos técnicos exigidos para su mejor comprensión (tamaño de letra,			x	

	espaciado, interlineado, nitidez, coherencia).				
ESTRUCTURA	El desarrollo del informe cuenta con los fundamentos, diagnóstico, objetivos, planeación estratégica y evaluación de los indicadores de desarrollo.			x	
CONTEO TOTAL (Realizar el conteo de acuerdo a puntuaciones asignadas a cada indicador)				x	30
		C	B	A	Total

Intervalos	Resultados
0.00 – 0.49	Validez nula
0.50 – 0.59	Validez muy baja
0.60 – 0.69	Validez baja
0.70 – 0.79	Validez aceptable
0.80 – 0.89	Validez buena
0.90 – 1.00	Validez muy buena

Coefficiente de validez:

CALIFICACIÓN GLOBAL

La validez del instrumento es muy buena



Firma del validador
DNI. N° 16802189

CERTIFICADO DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. Nombres y apellidos del validador : Mg. Fernando Manuel Rojas Calderón
 1.2. Cargo e institución donde labora : Docente de Universidad Tecnológica del Perú
 1.3. Autor (a) del instrumento : Guía de entrevista

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Revisar cada uno de los ítems del instrumento y marcar con una cruz dentro del recuadro (X), según la calificación que asigne a cada uno de los indicadores.

1. Deficiente (si menos del 30% de los ítems cumplen con el indicador)
2. Regular (si entre el 31% y 70% de los ítems cumplen con el indicador)
3. Buena (si más del 70% de los ítems cumplen con el indicador)

Aspectos de validación del instrumento		1	2	3	Observaciones Sugerencias
Criterios	Indicadores	D	R	B	
PERTINENCIA	El instrumento posibilita recoger lo previsto en los objetivos de investigación.			X	
COHERENCIA	Las acciones planificadas y los indicadores de evaluación responden a lo que se debe medir en la variable, sus dimensiones e indicadores.			X	
CONGRUENCIA	Las dimensiones e indicadores son congruentes entre sí y con los conceptos que se miden.			X	
SUFICIENCIA	Los ítems son suficientes en cantidad para medir la			x	

	variable, sus dimensiones e indicadores.				
OBJETIVIDAD	La aplicación de los instrumentos se realizó de manera objetiva y teniendo en consideración las variables de estudio.			X	
CONSISTENCIA	La elaboración de los instrumentos se ha formulado en concordancia a los fundamentos epistemológicos (teóricos y metodológicos) de la variable a modificar.			X	
ORGANIZACIÓN	La elaboración de los instrumentos ha sido elaborada secuencialmente y distribuidas de acuerdo con dimensiones e indicadores de cada variable, de forma lógica.			X	
CLARIDAD	El cuestionario de preguntas ha sido redactado en un lenguaje científicamente asequible para los sujetos a evaluar. (metodologías aplicadas, lenguaje claro y preciso)			X	
FORMATO	Cada una de las partes del informe que se evalúa están escritos respetando aspectos técnicos exigidos para su mejor comprensión (tamaño de letra,			x	

	espaciado, interlineado, nitidez, coherencia).				
ESTRUCTURA	El desarrollo del informe cuenta con los fundamentos, diagnóstico, objetivos, planeación estratégica y evaluación de los indicadores de desarrollo.			x	
CONTEO TOTAL (Realizar el conteo de acuerdo a puntuaciones asignadas a cada indicador)				x	30
		C	B	A	Total

Intervalos	Resultados
0.00 – 0.49	Validez nula
0.50 – 0.59	Validez muy baja
0.60 – 0.69	Validez baja
0.70 – 0.79	Validez aceptable
0.80 – 0.89	Validez buena
0.90 – 1.00	Validez muy buena

Coefficiente de validez:

CALIFICACIÓN GLOBAL

La validez del instrumento es muy buena



Firma del validador
DNI. N° 10585355

Anexo 5: Consentimiento Informado



Título : División, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024

Yo, _____, identificado con DNI N° _____

DECLARO:

Haber sido informado de forma clara, precisa y suficiente sobre los fines y objetivos que busca la presente investigación “División, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024”, así como en qué consiste mi participación.

Estos datos que yo otorgue serán tratados y custodiados con respeto a mi intimidad, manteniendo el anonimato de la información y la protección de datos desde los principios éticos de la investigación científica. Sobre estos datos me asisten los derechos de acceso, rectificación o cancelación que podré ejercitar mediante solicitud ante el investigador responsable. Al término de la investigación, será informado de los resultados que se obtengan.

Por lo expuesto otorgo **MI CONSENTIMIENTO** para que se realice la Entrevista que permita contribuir con el objetivo: Proponer la competencia notarial en división, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024

Las entrevistas serán grabadas y degrabadas fielmente (sólo en caso de entrevistas; sino omite este párrafo).

Chiclayo, 02 de marzo de 2024

FIRMA
DNI N °

Anexo 6: Declaración jurada de originalidad



DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

Quien(es) suscribe(n) la DECLARACIÓN JURADA, soy, LUCIA BETSABE GÁSTULO LAVADO Estudiante (s) Del Programa de Estudios de **Maestría en Derecho Notarial y Registral** de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaro (amos) bajo juramento que soy (somos) autor(es) del trabajo titulado:

DIVISIÓN, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN COMO PROCESO NO CONTENCIOSO PARA LA INDIVIDUALIZACIÓN DE PREDIOS, LIMA, 2024

El texto de mi trabajo de investigación responde y respeta lo indicado en el Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán, conforme a los principios y lineamientos detallados en dicho documento, en relación con las citas y referencias bibliográficas, respetando el derecho de propiedad intelectual, por lo cual informo que la investigación cumple con ser inédito, original y auténtico.

En virtud de lo antes mencionado, firman:

Gástulo Lavado, Lucia Betsabe	DNI:	
-------------------------------	------	--

Pimentel, 02 de marzo de 2024

Anexo 7: Acta de revisión de similitud de la investigación



ACTA DE REVISIÓN DE SIMILITUD DE LA INVESTIGACIÓN

Yo, **José Rolando Cardenas Gonzáles** docente del curso de **Seminario de Tesis I** del Programa de Estudios de **Maestría en Derecho Notarial y Registral** y revisor de la investigación del (los) estudiante(s) **Lucia Betsabe Gástulo Lavado**

División, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios, Lima, 2024

Se deja constancia que la investigación antes indicada tiene un índice de similitud del **porcentaje%**, verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el software de similitud TURNITIN. Por lo que se concluye que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con lo establecido en la Directiva sobre índice de similitud de los productos académicos y de investigación en la Universidad Señor de Sipán S.A.C., aprobada mediante Resolución de Directorio N° 145-2022/PD-USS.

En virtud de lo antes mencionado, firman:

Cardenas Gonzáles José Rolando	DNI: 46843587	Firma
--------------------------------	---------------	-------

Chiclayo, 02 de marzo de 2024

	ACTA DE ORIGINALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN	Código:	F2.PP2-PR.02
		Versión:	02
		Fecha:	18/04/2024
		Hoja:	1 de 85

Anexo 8: ACTA DE ORIGINALIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

Yo, Cárdenas González José Rolando, docente del curso del Programa de estudios de Maestría en Derecho Notarial y Registral y revisor de la investigación aprobada mediante Resolución N° -2024/EPG-2USSdel (los) estudiante(s), titulada DIVISIÓN, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN COMO PROCESO NO CONTENCIOSO PARA LA INDIVIDUALIZACIÓN DE PREDIOS, LIMA, 2024

Se deja constancia que la investigación antes indicada tiene un índice de similitud del % verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el software de similitud TURNITIN.

Por lo que se concluye que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con lo establecido en la Directiva sobre índice de similitud de los productos académicos y de investigación en la Universidad Señor de Sipán S.A.C, aprobada mediante Resolución de Directorio N° 145-2022/PD-USS.

Pimentel, 30 de agosto de 2024

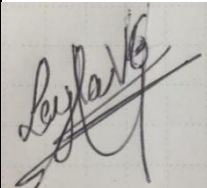
Mg. Cárdenas González José Rolando

DNI N° 46843587

Anexo 9: ACTA DE APROBACIÓN DEL ASESOR

Yo, Vilchez Guivar De Rojas Leyla Ivon, quien suscribe como asesor designado mediante Resolución de Facultad N° **382-2024/EPG-USS**, del proyecto de investigación titulado: **DIVISIÓN, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN COMO PROCESO NO CONTENCIOSO PARA LA INDIVIDUALIZACIÓN DE PREDIOS, LIMA, 2024** desarrollado por la estudiante: **Lucia Betsabe Gástulo Lavado** del programa de estudios de **Maestría en Derecho Notarial y Registral**, acredito haber revisado, realizado observaciones y recomendaciones pertinentes, encontrándose expedito para su revisión por parte del docente del curso.

En virtud de lo antes mencionado, firman:

Vilchez Guivar De Rojas Leyla Ivon	DNI: 45051606	
------------------------------------	---------------	--

Pimentel, 31 de agosto de 2024