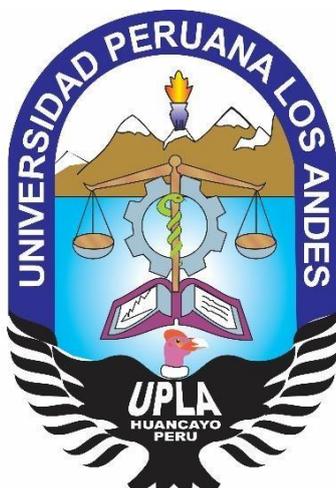


UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

Título	LA POSIBILIDAD DE LOS COPROPIETARIOS DE EJERCER LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO
Para Optar	: EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO
Autores	ALIAGA CARPIO, LUIS JIMMY : YARASCA POMA, JOSEPH JESÚS
Asesor	: Mg. HECTOR ARTURO VIVANCO VASQUEZ
Línea de Investigación Institucional	: DESARROLLO HUMANO Y DERECHOS
Fecha de Inicio y de Culminación	: ENERO 2020 A NOVIEMBRE 2021

HUANCAYO – PERÚ

2021

DEDICATORIA

A nuestros padres por habernos forjado como las personas que somos en la actualidad; muchos de nuestros logros se lo debemos a ellos entre los que se incluye este. Nos formaron con reglas y con algunas libertades, pero al final de cuentas, nos motivaron constantemente para alcanzar nuestros anhelos.

AGRADECIMIENTO

A nuestra alma máter Universidad Peruana Los Andes, facultad de Derecho y Ciencias Políticas, por abrirnos el camino al éxito, y consolidar el sueño de ser hombres de justicia; del mismo modo a nuestros maestros, compañeros de clase, familia y a todas las personas que directa o indirectamente contribuyeron en nuestra formación como Abogados. A todos ellos, gracias.

CONTENIDO

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN.....	viii
ABSTRACT.....	ix
INTRODUCCIÓN	x
CAPÍTULO I: DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA.....	13
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	13
1.2. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA	14
1.2.1. Delimitación espacial	14
1.2.2. Delimitación temporal	14
1.2.3. Delimitación conceptual	14
1.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	15
1.3.1. Problema general	15
1.3.2. Problemas específicos.....	15
1.4. PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN	15
1.5. JUSTIFICACIÓN.....	15
1.5.1. Social	15
1.5.2. Teórica.....	16
1.5.3. Metodológica	16
1.6. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	16
1.6.1. Objetivo general	16
1.6.2. Objetivos específicos.....	17
1.7. Importancia de la investigación.....	17

1.8. Limitaciones de la investigación	17
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	18
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	18
2.1.1. Internacionales.....	18
2.1.2. Nacionales	27
2.1.3. Locales.....	34
2.2. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN	35
2.2.1. Copropiedad.....	35
2.2.1.1. Contexto histórico.....	35
2.2.1.2. La copropiedad consanguínea.....	39
2.2.1.3. La copropiedad no consanguínea.....	40
2.2.1.4. La copropiedad y legislaciones comparadas.....	40
2.2.1.5. Consideraciones generales sobre la copropiedad.....	44
2.2.1.6. Derecho fraccionario en cuotas ideales.....	47
2.2.1.7. Contenido de la situación de copropiedad	48
2.2.1.8. Aspectos generales de la copropiedad	51
2.2.1.9. Cuotas de la copropiedad	51
2.2.1.10. Colisión entre la usucapión y la copropiedad	57
2.2.1.11. Derecho comparado de la usucapión de la copropiedad	59
2.2.1.12. Jurisprudencia nacional de la copropiedad y la prescripción adquisitiva de dominio 3	60
2.2.2. Prescripción adquisitiva de dominio.....	62
2.2.2.1 Modos de adquirir la propiedad	62
2.2.2.2 Prescripción adquisitiva de dominio	64
2.2.2.3 Clasificación de la prescripción adquisitiva de dominio	69

2.2.2.4 Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio.....	71
2.2.2.5 La buena fe dentro de la prescripción adquisitiva de dominio	72
2.2.2.6 Prescripción adquisitiva de dominio y copropiedad	76
2.3. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS	80
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA.....	81
3.1. METODOLOGÍA	81
3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN	82
3.3. NIVEL DE INVESTIGACIÓN	83
3.4. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	84
3.5. ESCENARIO DE ESTUDIO	84
3.6. CARACTERIZACIÓN DE SUJETOS O FENÓMENOS.....	85
3.7. TRAYECTORIA METODOLÓGICA	85
3.8. MAPEAMIENTO	85
3.9. RIGOR CIENTÍFICO	86
3.10. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	86
3.10.1. Técnicas de recolección de datos.....	86
3.10.2. Instrumentos de recolección de datos.....	87
CAPÍTULO IV: RESULTADOS.....	88
4.1. RESULTADOS DE LA HIPÓTESIS UNO	88
4.2. RESULTADOS DE LA HIPÓTESIS DOS	96
CAPÍTULO V: DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	99
5.1. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA HIPÓTESIS UNO	99
5.2. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA HIPÓTESIS DOS.....	103
5.3. DISCUSIÓN DE LA HIPÓTESIS GENERAL	107
CAPÍTULO VI: PROPUESTA DE MEJORA.....	112

CONCLUSIONES.....	113
RECOMENDACIONES	114
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	115
ANEXOS.....	122
MATRIZ DE CONSISTENCIA	123
INSTRUMENTOS	124
PROCESO DE TRANSCRIPCIÓN DE DATOS	125
PROCESO DE CODIFICACIÓN	127
PROCESO DE COMPARACIÓN DE ENTREVISTAS, OBSERVACIÓN Y ANÁLISIS DOCUMENTAL.....	129
COMPROMISO DE AUTORIA.....	¡Error! Marcador no definido.

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1. Matriz de consistencia.....	123
Tabla 2. Operacionalización de conceptos jurídicos	127

RESUMEN

La presente investigación tiene como **objetivo general** Analizar la manera en la que los copropietarios pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano, de allí que, la **pregunta general** de investigación sea: ¿De qué manera pueden los copropietarios ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano?, y la **hipótesis general**: “Los copropietarios pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano siempre que no vulneren otros derechos”; por tal motivo es que la investigación guarda un **método de investigación** de corte jurídico dogmático, con un método general denominado la hermenéutica, de igual modo, presenta un tipo de investigación básico o fundamental, con un nivel correlacional y un diseño observacional. Además, la investigación, por su naturaleza expuesta, utilizó la técnica del análisis documental de leyes, códigos, sentencias y libros de doctrina que serán procesados mediante la argumentación jurídica a través de los instrumentos de recolección de datos como la ficha textual y de resumen que se obtengan de cada libro con información relevante. El **resultado** más destacado de la investigación fue que se ha mostrado que no hay justificación suficiente para creer que la prescripción adquisitiva de dominio no debe concederse en casos de copropiedad. La **conclusión** más importante fue que se ha ubicado que existe una tensión entre la Prescripción adquisitiva de dominio y la característica de que la copropiedad es imprescriptible; finalmente, la **recomendación** más importante fue modificar el artículo 985° del Código Civil peruano.

Palabras clave: Copropiedad, prescripción adquisitiva, herencia, consanguíneos, imprescriptibilidad.

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze the way in which the co-owners can exercise the right to the acquisition of dominance in the Peruvian legal system, hence, our general research question is: How can the co-owners exercise the right to the prescription of ownership in the Peruvian legal system ?, and our general hypothesis: “The co-owners can exercise the right to the prescription of ownership in the Peruvian legal system as long as they do not violate other rights”; All of this is due to the fact that Article 985° of the Peruvian Civil Code prohibits the co-owners from the exercise of the acquisition of ownership over the good they share, for this reason, our investigation is based on a dogmatic legal investigation method, with a method The so-called general hermeneutics, likewise, presents a type of basic or fundamental research, with a correlational level and an observational design. In addition, the investigation, by its exposed nature, will use the technique of documentary analysis of laws, codes, sentences and doctrine books that will be processed through legal argumentation through data collection instruments such as the text and summary sheet that are obtained from each book with relevant information. The most outstanding result of the investigation was that there is not enough justification to believe that the acquisition of ownership prescription should not be granted in cases of co-ownership. The most important conclusion was that there is tension between the Acquisition of ownership and the characteristic that co-ownership is imprescriptible.

Keywords: Co-ownership, purchasing prescription, inheritance, consanguineous, imprescriptibility.

INTRODUCCIÓN

La propiedad tiene una increíble importancia en el desarrollo social y económico de cualquier comunidad, por esto, debe serse muy cuidadoso al momento de tomar cualquier tipo de decisión al respecto.

Al hablar de copropiedad, estamos hablando de dos o más personas que tienen la propiedad de un bien. Actualmente, no se permite la prescripción adquisitiva de dominio cuando uno de los copropietarios es quien quiere ejercer dicha acción.

Se ha observado que no existe motivo suficiente para limitar el ejercicio de la prescripción adquisitiva de dominio por la imprescriptibilidad de la copropiedad.

El afán de la tesis es mostrar que es legítima la actuación de pretender prescribir adquisitivamente el dominio de un bien incluso cuando se sea copropietario del mismo, claro está, cuando se cumplan los requisitos fundamentales y formales de la prescripción adquisitiva.

Para lograr nuestro cometido, se ha decidido sistematizar la investigación en seis capítulos. Mediante este ejercicio, se comprenderá mejor la tesis.

En el **capítulo primero**, se ha desarrollado el problema de la tesis. Se ha consignado la descripción del problema, la delimitación, los objetivos y la justificación de la tesis.

Así, el problema general es: ¿De qué manera pueden los copropietarios ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano?

También tenemos como objetivo general: Analizar la manera en la que los copropietarios pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano.

Inmediatamente en el **segundo capítulo** se desarrolló los antecedentes de la investigación. Así, se ha tenido un panorama general sobre el statu quo de nuestra investigación. Luego, se ha observado en el marco teórico el desarrollo de las bases teóricas sobre cada una de las variables consignadas.

En el **capítulo tercero** se ha desarrollado la metodología de la tesis. Aquí, se ha consignado la forma a través de la cual se desarrolla el trabajo, teniendo a la hermenéutica como el método general de la tesis y como específico al método hermenéutico jurídico. Asimismo, la tesis tiene un tipo básico y alcanza un nivel correlacional de diseño no experimental. Finalmente, la técnica utilizada es la del análisis documental, en el que se revisan documentos y se realizan fichas.

En el **cuarto capítulo** se ha consignado los resultados de la investigación. Aquí se sistematizó mejor los datos y se ordenó el contenido del marco teórico didácticamente para poder iniciar la contrastación de la hipótesis. Se realiza así un examen académico del contenido de la tesis. Los resultados más destacados fueron:

- No hay una estricta relación entre la copropiedad y la acción de petición de herencia, por lo que sí es posible la prescripción adquisitiva de dominio en caso de copropietarios consanguíneos.
- Los copropietarios no consanguíneos no se ven afectados en sus derechos para que el otro copropietario pueda ejercer una prescripción adquisitiva de dominio.

- Se ha mostrado que no hay justificación suficiente para creer que la prescripción adquisitiva de dominio no debe concederse en casos de copropiedad.

En el apartado denominado Análisis y la discusión de los resultados obtenidos con la investigación. Así, cada hipótesis específica se ha sometido a contrastación mediante la argumentación jurídica, consolidando argumentos que confirmen la hipótesis planteada.

Seguidamente, se ha consignado las conclusiones a las que ha arribado la investigación. De igual modo, se generó ciertas recomendaciones para que la tesis tenga un alcance académico. Las conclusiones principales fueron:

- La presente investigación ha realizado un recorrido por los conceptos clave que giran en torno a la Copropiedad y la Prescripción Adquisitiva de Dominio. En estos casos, se ha ubicado que existe tensión entre la Prescripción adquisitiva de dominio y la característica de que la copropiedad es imprescriptible.
- En esta tensión, actualmente, se prohíbe que la prescripción adquisitiva de dominio proceda, incluso habiendo cumplido los requisitos formales y fundamentales, cuando se trata de copropiedad.
- En el caso de los copropietarios consanguíneos se ha observado que no hay razón suficiente para restringir la posibilidad de prescribir adquisitivamente el bien, pues no se vulnera, en realidad, derechos de forma trascendental.

Es deseo de los tesisistas, por el trabajo vertido, que la tesis pueda servir con fines académicos y de aplicación inmediata, para que nuestros legisladores puedan regularizar una situación que no se halla acorde a la lógica requerida.

CAPÍTULO I: DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA

1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El Código Civil peruano regula en su artículo 950° la prescripción adquisitiva de dominio. Mediante este mecanismo, una persona que ha poseído un bien de manera continua, pacífica y pública durante diez años puede hacerse propietaria de la misma.

La figura jurídica mencionada legitima a cualquier persona el acceso a la prescripción adquisitiva. Sin embargo, al revisar el artículo 985° del Código Civil peruano, observamos que los copropietarios quedan excluidos del ejercicio de la figura de prescripción adquisitiva.

Tras una breve reflexión, podemos reaccionar ante el hecho de que no existe ningún tipo de justificación suficiente para prohibir que los copropietarios adquieran el bien mediante prescripción adquisitiva. Si bien la acción de partición es imprescriptible (lo cual asumimos adecuado), muchos copropietarios abandonan su cuota ideal del bien confiando en el ordenamiento jurídico, lo cual, en muchas dimensiones, puede afectar al copropietario que ejerce posesión sobre el bien que se comparte, porque este no puede ejercer propiedad sobre la totalidad del bien.

Al no existir una justificación suficiente para prohibir que los copropietarios ejerzan la prescripción adquisitiva, creemos que es importante dejar de prohibir dicha acción mediante la modificación del artículo 985° del Código.

Para lograr una reforma eficiente se ha convenido en utilizar dos variables de investigación, las cuales son: i) Copropiedad, y; ii) Prescripción adquisitiva de Dominio. Al

relacionar estas dos variables, pues, se comprenderá que la copropiedad y la prescripción adquisitiva de dominio no representan una limitación de una sobre la otra.

Por lo expresado y sustentado es que planteamos la siguiente pregunta de investigación:
¿De qué manera pueden los copropietarios ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano?

1.2. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Delimitación espacial

Debido a que la investigación es de naturaleza jurídica dogmática, se pretende analizar instituciones jurídicas. En este sentido, nuestra tesis partió por analizar la regulación sobre: Copropiedad y Prescripción Adquisitiva de Dominio, bajo los lineamientos de la regulación en el Código Civil peruano, el mismo que es de aplicación al territorio peruano, por lo que nuestra delimitación espacial será el Perú.

1.2.2. Delimitación temporal

Tal cual se ha mencionado, al ser la naturaleza de la investigación dogmática jurídica, el tiempo se englobará hasta donde se encuentren vigentes las normativas analizadas, es decir, hasta el año 2022 o hasta que sea modificada, porque hasta ahora no ha existido modificación o cambio trascendental sobre la regulación de las variables mencionadas.

1.2.3. Delimitación conceptual

En la presente investigación, los conceptos abordados tuvieron una perspectiva positivista, ya que, al ser de un análisis dogmático, los dispositivos normativos que se revisen

deben revisarse con rigurosidad procedimental; de allí que se utilizó la teoría ius-positivista, porque se utilizará una interpretación jurídica positivista (exegética y sistemática-lógica).

1.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.3.1. Problema general

- ¿De qué manera pueden los copropietarios ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano?

1.3.2. Problemas específicos

- ¿De qué manera pueden los copropietarios consanguíneos ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano?
- ¿De qué manera pueden los copropietarios no consanguíneos ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano?

1.4. PROPÓSITO DE LA INVESTIGACIÓN

El propósito de la investigación fue la modificación del artículo 985° del Código Civil peruano, a fin de que pueda permitirse la prescripción adquisitiva de dominio entre personas que no tengan lazo consanguíneo, de lo contrario se está afectando su derecho fundamental de la imprescriptibilidad de la herencia.

1.5. JUSTIFICACIÓN

1.5.1. Social

La presente investigación contribuirá con los copropietarios, para que estos puedan adquirir los bienes de los que son copropietarios mediante prescripción adquisitiva de dominio.

Con ello, se protegerá de mejor forma el derecho de los copropietarios sobre los bienes que tienen en su poder, dándoles así mayor seguridad jurídica.

1.5.2. Teórica

Al flexibilizar los límites en el ejercicio de la copropiedad, se estará dando un panorama más amplio para que los doctrinarios puedan estudiar el derecho de copropiedad y su relación con la prescripción adquisitiva de dominio. Así, los operadores del derecho podrán evaluar de mejor forma los límites de la copropiedad.

1.5.3. Metodológica

La investigación utilizó como métodos de investigación a la hermenéutica jurídica con la finalidad de analizar la relación entre la Copropiedad y la Prescripción Adquisitiva de Dominio, cuyo instrumento de recolección de datos será la ficha bibliográfica, textual y de resumen de ambas variables, luego estará bajo un nivel correlacional, por cuanto se permitirá analizar las dimensiones de las variables antes mencionadas y ver cuánto se pueden comprometer en su relación y finalmente utilizará un procesamiento de datos a la argumentación jurídica, para poder contrastar las hipótesis.

1.6. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.6.1. Objetivo general

- Analizar la manera en la que los copropietarios pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano.

1.6.2. Objetivos específicos

- Identificar la manera en la que los copropietarios consanguíneos pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano.
- Examinar la manera en la que los copropietarios no consanguíneos pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano.

1.7. Importancia de la investigación

Es importante porque permite un verdadero análisis de la prescripción adquisitiva de dominio y otorgar una correcta sanción a los que hicieron abandono de sus predios siendo copropietarios, sin embargo, cuando existe consanguinidad no puede aplicarse en tanto vulneraría la imprescriptibilidad de la repartición de la masa hereditaria.

1.8. Limitaciones de la investigación

Respecto a las limitantes fue encontrar expedientes o casos de prescripción adquisitiva de dominio para observar sus cualidades, o por lo menos la demanda respecto a la intención de hacer prescripción adquisitiva de dominio en copropietarios, más aún cuando se está en época de confinamiento.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

2.1.1. Internacionales

Como investigación internacional, se tiene a la tesis titulada “Análisis jurídico de la copropiedad reglamentada, el tiempo compartido y la multipropiedad”, por Martínez (2016), sustentada en México para optar el grado de Licenciado en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México; en esta investigación lo más resaltante fue la determinación de los elementos de la Multipropiedad y Copropiedad. Así mismo, su propuesta se encaminó a una regulación más versátil dentro del Código Civil Mexicano y de esta manera se trató de desarrollar la naturaleza y sus elementos de esta institución jurídica, y este resultado se relaciona con nuestro tema de investigación ya que, se trata de entender que el Estado es el precursor de la seguridad jurídica en tanto comprenda el legislador la naturaleza de cada institución jurídica guardando relación con las demás figuras jurídicas que conforman los derechos reales dentro de nuestra legislación, de tal suerte que, las conclusiones de dicha investigación fueron las siguientes:

- Según la investigación realizada se adujo que la copropiedad es un derecho real, donde es una modalidad de adquirir una propiedad; y a su vez, conforma una pluralidad de sujetos titulares de un derecho donde ejercen varias personas un poder jurídico para usar, gozar y disponer de un bien corpóreo de manera directa, inmediata perpetua, exclusiva, absoluta y que es oponible a terceros y donde se establece a los titulares derechos y obligaciones que se ejercen de igual manera.

Finalmente, la tesis, **carece de una metodología**, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el link pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho por la tesista es cierto.

Otra investigación (tesis) intitulada fue “La cesación de la copropiedad por la simple individualización de la parte que a cada copropietario le corresponde”, por Arroyo (2009), sustentada en México para optar el grado de Licenciado en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México; menciona que la copropiedad, hoy en día, es una forma de adquirir una propiedad por el cual, una cosa o derecho pertenecen a varias personas y donde la propiedad parte de un proindiviso que genera los atributos propios de ser propietarios, por otro lado cabe mencionar que, el autor nos aclara que una pluralidad de personas que tiene potestad sobre una cosa, surgen de estos problemas en cuanto a la administración, mantenimiento, forma de posesión. Además; la ley regula situaciones entre los particulares pretendiendo el trato equitativo e igualitario entre las partes, es por ello, que se debe evitar problemas futuros teniendo presente una legislación clara y que no tenga vacíos que ocasionen contradicciones, por cuanto, se administró las siguientes conclusiones:

- Dentro de la copropiedad puede darse que los propietarios, no lleguen a un acuerdo y de ello surgir una consecuencia donde no se explote el bien, dándose así una contradicción a la finalidad del bien y su utilidad, es más este hecho afectaría el desarrollo de un país.

Se determina, a su vez sobre la naturaleza jurídica de los bienes que se tiene que componer de algunos elementos comunes y de esta manera concluir a figuras comparadas que conlleven a un verdadero desmembramiento al derecho de propiedad.

- A pesar de que existan reglas que solucionen los problemas en cuanto a copropiedad, es necesario que el legislador tome en cuenta que estas reglas, no siempre pueden cumplirse, ya que su cumplimiento estará sujeto a la voluntad de un tercero cuando quiera adquirir la propiedad de un determinado bien. Es por eso, que la modificación del Código Civil sería necesario para que la copropiedad sea justa y equitativa de usar,

gozar y disfrutar por cada copropietario de la porción que le corresponda, durante la indivisión como una vez ya ejecutada la venta del inmueble.

Cuando se hizo referencia a la copropiedad, se habla sobre el derecho que les pertenece a varias personas de una cosa; es decir, todos son dueños en su totalidad, pero cabe resaltar que en su esencia todos son dueños de la porción destinada para cada uno de ellos.

Finalmente, la tesis **carece de una metodología**, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el link pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho por la tesista es cierto.

Otra investigación (tesis) titulada, “Análisis del proceso que regula la liquidación de la copropiedad”, por López (2008), sustentada en México para optar el grado de Licenciado en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México, menciona que, desde la época de los romanos el hombre goza de uno de los derechos reales más sustanciales, como lo es, la propiedad. Así mismo, teniendo como limitante a la copropiedad, los juristas de aquellos tiempos cooperaron en el desarrollo del derecho; por ello, asignaron ciertas características privilegiadas a la propiedad y copropiedad permitiendo su posible protección de los detentores de ciertos bienes. Así mismo, refiere que la copropiedad tiene naturaleza jurídica, por ello este viene a ser un acto jurídico donde se configura el pro-indiviso el cual refiere, que una persona ostenta el derecho de propiedad sobre un determinado bien, solo parcialmente ya que su titularidad es compartida con otras personas, por ende, es necesario conocer si la copropiedad esta adecuadamente regulada dentro del ordenamiento jurídico por ello, es que consignamos la siguiente conclusión:

- Dado la figura de la copropiedad, donde este es dueño solo y exclusivamente de la parte alícuota de un bien, pues, esta representa una porción ideal de la totalidad de cierto

bien; así mismo, es cierto que, la copropiedad se encuentra dentro de los derechos reales, la cual implica el respeto de todos los que conforman la esfera jurídica, dándole así un valor exclusivo dentro del ámbito jurídico.

- Puede darse el derecho, dentro de la copropiedad la cual vendría a ser la posibilidad jurídica que la ley da a un copropietario para que este pueda adquirir en circunstancias iguales el bien, donde se da el acuerdo de voluntades entre las partes para que uno de ellos pueda adquirir la porción del otro, antes que uno de ellos quiera enajenar el bien a un tercero.

Finalmente, el artículo indexado **carece de una metodología**, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el link pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho por la tesista es cierto.

Como investigación internacional, se tiene a la tesis titulada Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por escritura pública de promesa de compraventa, en el Distrito Metropolitano de Quito, primer semestre, año 2000, por Enríquez (2016), sustentada en Quito para optar el título de abogado por la Universidad Central de Ecuador; en la presente investigación lo más resaltante es la descripción que se hace en torno a las funciones y características de la prescripción adquisitiva de dominio, y éste resultado se relaciona con nuestro tema de investigación en tanto, eso nos permite distinguir y saber que se debe computar para que se pueda hablar la prescripción adquisitiva de dominio, así, las conclusiones de dicha investigación fueron las siguientes:

- Existen cuatro funciones que van a desprenderse de la prescripción adquisitiva de dominio, la primera desarrolla el aspecto del origen al nacimiento y adquisición de ciertos derechos, puesto que una persona al alegar esta institución del derecho civil se le atribuyen derechos que el propietario de dicho bien poseía, como segunda función

tenemos que la prescripción adquisitiva de dominio autentifica los derechos que fueron obtenidos de forma irregular, la misma que está ligada con la corrección de errores por la ausencia de un título de propiedad, La tercera función es la de mitigar acciones y derecho con relación a quien ostentaba la propiedad y quien pretende el dominio de la misma, por último, prueba ciertos derechos.

- Para poder adquirir un bien mediante prescripción adquisitiva se necesita reunir algunos requisitos, siendo estos; la cosa susceptible de posesión, relacionada a las cosas que puedan ser adquiridas, las mismas que necesitan ser prescriptibles. Recalcando que todas las cosas que se encuentran en el comercio humano son prescriptibles, excepto las que la ley les otorga la categoría de imprescriptibles como por ejemplo los bienes de dominio público, etc., debe también computarse el transcurso de un plazo o tiempo, dentro de dicha duración se le otorga al legítimo propietario del bien para que pueda oponerse a la posesión del tercero a través de la reivindicación, al respecto del tiempo, este se encuentra regulado por la Ley. Se debe probar la buena fe del poseedor, para que se de esta figura el poseedor debe creer haber adquirido la propiedad u otro derecho real, del verdadero propietario o del verdadero titular del derecho.

Finalmente, la tesis, **carece de una metodología**, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el link pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho por la tesista es cierto.

Otra investigación (tesis) titulada fue La prescripción adquisitiva y el derecho de dominio garantía constitucional, por Rojas (2014), sustentada en Concepción para optar el grado de Magister en Derecho por la Universidad de Concepción, en la presente investigación lo más resaltante es la conceptualización del dominio, este se entiende como el apoderamiento de las cosas, y éste resultado se relaciona con nuestro tema de investigación en tanto que, al

saber lo que comprende el dominio, entenderemos también que es un modo de obtener la RES, consecuentemente se presentaría la figura de prescripción adquisitiva de dominio, por ello se administró las siguientes conclusiones:

- El dominio es el mayor derecho real que se tiene dentro de la propiedad, puesto que es el poder más amplio que se tiene sobre una cosa, la cual será otorgada a un sujeto facultándolo para apropiarse, en forma exclusiva, de todos los beneficios económicos y reales que el bien le pueda otorgar. En ese sentido debemos hacer hincapié en que el dominio es un conjunto de facultades o prerrogativas identificables y de cierta autonomía.
- La prescripción adquisitiva es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinados requisitos, el primero está referido al justo título y otro punto a tomar en cuenta es la buena fe, por lo que la prescripción adquisitiva de dominio resulta ser un modo de reparo que tiene el poseedor, esto siempre que concurren ciertas condiciones, siendo la más importante el transcurso del tiempo, puesto que esta característica le otorga al poseedor el dominio del bien. El tiempo que se establezca para la prescripción es determinado por cada ordenamiento jurídico teniendo diversas consideraciones.
- El dominio protege el derecho real de un específico tipo de derecho subjetivo que protege con carácter absoluto el interés de una persona sobre una cosa, a través del cual se le otorga un poder inmediato sobre la cosa y del mismo modo el tiempo una eficacia con relación a terceros. Esto tendrá como consecuencias algunas derechas que proviene del dominio, de manera material y jurídica, con relación al primero se establece a través de actos objetivos que permiten el disfrute y goce de la cosa, con relación a la segunda, deben ser ejecutados por la vía que estable la norma, esto es mediante un acto jurídico, que se subsuma en actos de colocación.

Finalmente, la tesis, **carece de una metodología**, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el link pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho por la tesista es cierto.

Otra investigación (tesis) intitulada fue Análisis de la prescripción Adquisitiva de Dominio en el Cantón Guayaquil, por López (2017), sustentada en Guayaquil para optar el grado de Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas por la Universidad de Guayaquil - Ecuador, en la presente investigación lo más resaltante es a la conclusión que se llega, siendo así, se establece; una forma de adquirir la propiedad es la prescripción adquisitiva de dominio, y éste resultado se relaciona con nuestro tema de investigación en tanto se entienda que la prescripción adquisitiva de dominio es un derecho reconocido constitucionalmente y comprende la protección de instituciones jurídicas que sirven de base a la prescripción adquisitiva, siendo estas la propiedad y la posesión, en consecuencia se administraron las siguientes conclusiones:

- La figura jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio tiene su origen en la Usucapión que dentro del derecho Romano era entendida como una manera de aprovechamiento de una cosa por el uso de la misma, para que se pueda computar la Usucapión es indispensable que exista causa justa y buena fe, equivaliendo la causa justa al título que existiera de lo contrario no se podría adquirir por prescripción, la buena fe existía cuando se establecía la convicción del usucapiente de no vulnerar el derecho ajeno, además se debían computar los siguientes requisitos: En primer lugar tenemos a la Posesión jurídica iniciada con la justa causa y buena fe durante el tiempo establecido por la ley. Seguidamente, el *comercium* por el sujeto, puesto que los singulares no podían usucapir porque no contaban el *comercium* preciso para ellos. Para

finalizar, el commercium en el objeto porque solamente las cosas que eran capaces de propiedad podrían ser usucapidas.

- Por regla general, todas las cosas pueden ser prescriptibles, sin embargo, esta regla se ve limitada por ciertas excepciones, proviniendo de la lógica, así no son prescriptibles las cosas propias, puesto que por medio de esta institución del derecho se adquiere el dominio de cosas ajenas, la ley de manera expresa también limita este derecho siempre que se trate de bienes nacionales de uso público, recursos naturales no renovables, por ejemplo: el agua, el espectro radioeléctrico, las tierras comunitarias y el patrimonio forestal
- La prescripción adquisitiva de dominio se expresa en dos sentidos, en primer lugar, la prescripción **ordinaria** que se basa en la posesión de un bien de manera regular, es decir aquella que se posee bajo un justo título y se consigue de buena fe, su génesis se encuentra en el interés que pone el dueño a sus bienes siendo así lo más probable es que ante el desinterés, otro tome la posesión de las cosas, para lo que la ley contempla el tiempo, el mismo que es corto. En segundo lugar, tenemos a la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, dentro de la legislación ecuatoriana deben transcurrir 15 años de posesión, sin hacer distinción entre los bienes muebles o inmuebles.

Finalmente, la tesis, **carece de una metodología**, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el link pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho por la tesista es cierto.

Otra investigación (tesis) fue La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmueble y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas en el juzgado segundo de lo civil y mercantil de Riobamba durante el año 2013, por Cunalata (2015), sustentada en Riobamba para obtener el título de Abogado de los juzgados y tribunales de la

Republica de Ecuador, en la presente investigación lo más resaltante es la precisión que se hace con relación a la prescripción de bienes inmuebles y la garantía de los derechos patrimoniales, estos se fundan en la posesión, y éste resultado se relaciona con nuestro tema de investigación en tanto se entienda que la prescripción adquisitiva de dominio, se basa en la posesión, así se llegó a las siguientes conclusiones:

- La prescripción adquisitiva de dominio se funda en la posesión, que vendría a ser el elemento esencial para la existencia de la usucapión, la posesión es pacífica cuando está exenta de violencia, es decir que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza, tal condición de la posesión es fundamental para que se pueda computar la prescripción adquisitiva de dominio.
- De otro lado la posesión va ser continua cuando se ejerzan poderes inherentes a la propiedad, el uso, disfrute, la disposición y la reivindicación, obteniendo de esta manera el público conocimiento de la posesión. Por último, la posesión violenta presente cuando se adquiere por la fuerza, esta última puede ser actual o inminente, pero restringe el derecho de adquirir la propiedad a través de la prescripción adquisitiva de dominio.
- La importancia de la posesión dentro de la prescripción adquisitiva de dominio, se desarrolla puesto que, los bienes son objeto de apropiación, adquisición y estos pueden tener la calidad de corporales e incorpóreas, los mismos que usualmente se encuentran en posesión y dominio de un individuo sea de su propiedad o no, en ese sentido la prescripción se origina en el modo de extinguirse un derecho, sin embargo, la posesión es la forma de tener una cosa, ambas instituciones del derecho civil inmersos en la obtención del dominio se encuentran relacionados en un momento predeterminado. La posesión tiene su injerencia en la prescripción pues desde cualquier óptica es su

cimiento el conocer cual individuo tiene una posesión efectiva antes y después de la prescripción

Finalmente, la tesis, **carece de una metodología**, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el link pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho por la tesista es cierto.

2.1.2. Nacionales

En el ámbito nacional se ha encontrado la tesis titulada “Naturaleza jurídica de la multipropiedad”, por Rojas (2008), sustentada en la ciudad de Lima para optar el grado académico de Doctor en Derecho y Ciencia Política por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, la cual tuvo como propósito explicar que hoy en día, la realidad del mundo comercial ha afectado las figuras jurídicas ya establecidas, este apogeo comercial ha cambiado, acentuando nuevos cambios que surten frente al boom de las inversiones inmobiliarias y la globalización comercial, el autor advierte que, las nuevas formas de adquirir propiedades no se encuentran contempladas en nuestro marco normativo. A su vez, también señala que la copropiedad se asemeja dentro de nuestro Código Civil peruano, como una figura tipificada que no está a la vanguardia de los cambios económicos y de la actualidad, han aparecido nuevas figuras jurídicas en el mundo como la multipropiedad, de esta forma, se relaciona así con la tesis porque las normas deben de soportar el cambio de la actualidad y brindar una seguridad jurídica, así la tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- Se debe de considerar, que el derecho se adecua a los cambios que surgen de la sociedad, teniendo como finalidad que deben de ser un instrumento de amparo y no siendo obstáculo para el desarrollo; y de este modo la copropiedad es de naturaleza temporal, que, a su vez denota una libertad por parte de los propietarios.

Finalmente, la tesis, **carece de una metodología**, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el link pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho por la tesista es cierto

En el ámbito nacional se ha encontrado la tesis titulada “Intervención de los copropietarios de los predios rústicos y su independización mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios”, por Tarazona (2017), sustentada en la ciudad de Lima para optar el Título profesional de Abogado por la Universidad Cesar Vallejo, la cual tuvo como propósito explicar sobre un tema social que se genera en los operadores jurídicos como también en los teóricos del derecho, teniendo su origen en el derecho a la propiedad de manera independiente y cómo surge un conflicto al momento de compartir sus derechos para el uso, goce y disfrute en su totalidad de la copropiedad, de ellos se constituye como una modalidad de adquirir un derecho de propiedad, así la tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- Se determinó que frente a una copropiedad se requiere, la intervención de cada uno de los propietarios y que, respecto de su procedimiento, existe un gran desconocimiento para lograr la independización, por el cual surge una problemática de regularización y saneamiento del bien inmueble. De esta manera, se sigue compartiendo la titularidad, lo cual no accede a tener mejores derechos como un servicio individual de agua o luz o accesos a créditos bancarios, acceder al tráfico inmobiliario, sin duda es una problemática que aún tiene que aclararse para su mejor resolución y beneficio.
- Se ha determinado, que el registrador público solicita la intervención de los demás copropietarios, al momento de solicitar una independización del predio, lo cual es difícil de lograr en la realidad.

Finalmente, la tesis, **carece de una metodología**, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el link pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho por la tesista es cierto.

En el ámbito nacional se ha encontrado la tesis titulada La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencias de órgano jurisdiccionales del año 2010 al 2015, por Parvina (2017), sustentada en la ciudad de Lima para optar el grado de Maestro en Derecho Civil por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, en la presente investigación lo más resaltante es explicar la influencia del requisito de la buena fe en la adquisición de un bien mediante la prescripción adquisitiva de dominio, y éste resultado se relaciona con nuestro tema de investigación en tanto dentro de la presente investigación se toca a fondo el tema de la buena fe, así la tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- Dentro de nuestro ordenamiento jurídico se puede adquirir la propiedad de las siguientes maneras:
 - Compra – Venta
 - Donación
 - Permuta
 - Adjudicación
 - Sucesión Intestada
 - Testamento
 - Prescripción adquisitiva de dominio
 - Título supletorio
 - Otros

La obtención de la propiedad se basa en la posesión, la cual es integrada por una dualidad de elementos, lo espiritual en primer lugar, seguido de lo material, la posesión

se va computar, siempre que se encuentre presente el disfrute de un bien, plasmada en una determinada situación (situación de hecho), instaurar el poder que ostenta una persona con incidencia a un objeto, acto realizado en el sentir de una titularidad aparente, por más que esa sea aparente.

- La posesión faculta y concede derechos a quien la ostenta, así tenemos; en un primer momento el derecho al aprovechamiento del bien poseído y a percibir sus frutos, se encuentra relacionada directamente de la buena y mala fe, entendiendo sobre la primera, aquella que te faculta a usar, disfrutar y usufructuar, beneficio que el poseedor obtiene por su buen actuar, de este modo adquiere los frutos del aprovechamiento de los bienes. Además, tiene derecho las mejoras, dentro de las que se tiene: necesarias, útiles y de recreo
- La buena fe dentro de la prescripción adquisitiva de dominio, se entiende como las diversas manifestaciones, acciones, conductas, hábitos, costumbres internas para calificar el buen o mal actuar de un individuo, tal situación se representa dentro de la normativa civil de forma funcional, bajo ese contexto, engloban a la buena fe, la honestidad, es decir, nace dentro de la interrelación jurídica, en conclusión; se debe entender a la buena fe, desde dos puntos, en un inicio de una manera subjetiva entendiéndola con una expresión de conocimiento, que se subsume en un supuesto previsto por la ley, connotando un estado de percepción, iniciando con el actuar del sujeto, de igual modo, la buena fe desde un punto objetivo, que se va consolidar en la obligaciones y deberes como un modelo de comportamiento.

Finalmente, la tesis, **carece de una metodología**, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el link pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho por la tesista es cierto.

En el ámbito nacional también se ha encontrado la tesis titulada Prescripción adquisitiva de dominio y sus efectos jurídicos en el derecho de propiedad en el Código Civil peruano en el distrito judicial de Lima Norte - 2016, por Berrocal (2017), sustentada en la ciudad de Lima para optar el título profesional de Abogado por la Universidad de Huánuco, en la presente investigación lo más resaltante es el determinar la relación existente entre la prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de propiedad, evaluando si son favorables o desfavorables los efectos que se producen de la relación de estas instituciones jurídicas que conforman el ordenamiento jurídico en materia civil dentro de nuestro país, y éste resultado se relaciona con nuestro tema de investigación en tanto, se precise la relación del derecho de propiedad y la prescripción adquisitiva de dominio, así la tesis obtuvo las siguientes conclusiones:

- La Prescripción adquisitiva de dominio contemplada en nuestro ordenamiento jurídico, se encuentra dentro de capítulo de los derechos reales se organiza de la siguiente manera, en un primero momento se fundará en la naturaleza de los bienes, por lo que el legislador precisa la existencias de la prescripción adquisitiva de bienes muebles y la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, en segundo orden esta organización se basa al tiempo, de esta desprenden la prescripción adquisitiva ordinaria o corta y la extraordinaria o larga, por último, se clasifica por la materia, la cual se subdivide en: prescripción adquisitiva civil, prescripción adquisitiva agraria y la prescripción adquisitiva administrativa.
- La posesión como elemento de la prescripción adquisitiva debe reunir las siguientes condiciones: debe ser pública, pacífica, actual, exclusiva, ininterrumpida.
- La propiedad es un derecho constitucional, que otorga al sujeto de derecho (propietario) una serie de poderes jurídicos sobre un determinado bien, la prescripción adquisitiva de dominio es entonces, un medio legal para el poseedor, con la finalidad de adquirir de la propiedad, para tal propósito se deberán computar la certeza de la buena fe. A razón, la

prescripción es un modo originario o derivado de ostentar el dominio, toda vez que es ausente un negocio jurídico, esto genera la no existencia de la transferencia y/o enajenación del bien. Bastando solo el poseer la cosa, Enfatizando que dentro de la prescripción se pretende la obtención de la titularidad de una cosa, basándose en la posesión de la misma.

Finalmente, la tesis, **carece de una metodología**, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el link pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho por la tesista es cierto.

En el ámbito nacional también se ha encontrado la tesis titulada El *animus domini* como presupuesto de la prescripción adquisitiva de dominio en el distrito de los Olivos 2017, por Ataucusi (2018), sustentada en la ciudad de Lima para optar el título profesional de Abogado por la Universidad Cesar Vallejo, en la presente investigación lo más resaltante tiene es precisar sobre el animus domini, se trata de un presupuesto que debería ser valorado y agregado a la ley, por ser fundamental para que se compute para la prescripción adquisitiva de dominio, y éste resultado se relaciona con nuestro tema de investigación en tanto el legislador entienda el real sentido del domini, así la tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- El animus domini o también entendido como la posesión, está conformada por diversas formas, siendo una de estas, llevar a cabo residencia en las tierras obteniendo de este suerte un poder corpus el animus domini, la posesión en lista a la heredad, para el seguido romano, el animus domini era una manera por la cual una sujeto ejercía impuesto sobre sus bienes, se encontraba muy ligada en el ager publicus, En esa misma recta adentro del rectilíneo tudesco el animus domini ausente era supuesto solo para haberes muebles, mientras que para bienes muebles existían limitaciones,

considerándose así que Aquello que ostente el concurrencia del acertadamente arquitectura era considerado dueño.

- Dentro del ordenanza procesal peruano, *el animus domini* fue desarrollada en un primer instante en el código profano de 1852, era sabido como la errata de concepto y respondía al apremio de metamorfosear en casero a quien no lo era, actualidad proporcionadamente, en el Perú el deleite se origina por el “corpus y el animus”, el filo físico del tipo que ocupa el acertadamente, el alojamiento debe ser de forma continua, pacífica y publica. La cordura de estas características replica a cuidar por la legalidad
- Una de las finalidades de la prescripción adquisitiva de dominio es incorporar el bienestar social y otorgar un equilibrio en las relaciones jurídicas, que de no ser por este mecanismo serian inciertas en el tiempo, por lo que, se debe desfasar la idea de que esta institución del derecho civil es una rival de la propiedad, debemos conceptualizarla como una garantía para la conservación de los derechos.
- La inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio, se debe realizar en concordancia con lo establecido por la ley, los mismos que se encuentra plasmados en el artículo 2018 del Código Civil Peruano, se exige un título de dominio, seguidamente se exige una inscripción, cumplidas estas exigencias el individuo va ostentar de manera legal ser el propietario de dicho bien, adquiriendo así los derechos que le son inherentes, el uso y disfrute de la cosa.

Finalmente, la tesis, **carece de una metodología**, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el link pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho por la tesista es cierto.

2.1.3. Locales

En el ámbito regional se ha encontrado la tesis titulada La interpretación jurídica de posesión precaria y los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, por Anaya (2017), sustentada en la ciudad de Huancayo para optar el título profesional de Abogado por la Universidad Peruana Los Andes, en la presente investigación lo más resaltante es el desarrollo, la descripción y sistematización de los principios rectores de la institución jurídica de la *usucapion* durante la fase de adquisición de dominio por la posesión continua de un determinado bien, y éste resultado se relaciona con nuestro tema de investigación en tanto, la *usucapion* sea entendida en su real sentido dentro de la copropiedad, así la presente investigación suscitado las siguientes conclusiones:

- La prescripción adquisitiva de dominio es un modo de obtener la propiedad, que se basa en la posesión de un bien en el tiempo, tal condición está consagrada en el código civil dentro de los artículo 950 y 951, que básicamente hace hincapié, un poseedor puede adquirir la propiedad de un bien a través del transcurso del tiempo, a razón de *usucapion*, esta última se basa en dos circunstancias: La primera si el sujeto de derecho real no obra, e el poseedor queda absuelto de regresar el bien. Y la segunda supone la renuncia creíble del que fue titular. Tales preceptos resultan insuficientes, porque la apariencia compone una realidad del derecho y tiene incidencia en el derecho de propiedad, así lo que en apariencia se computa resulta ser una realidad en la que incide el dominio y la *usucapion*, se debe tener en cuenta que la *usucapion* en su aspecto positivo, responde en el sentido de salvaguardar y establecer algunos derechos, analizando esto de una perspectiva negativa, esta actúa en razón de sancionar al propietario que demostró un actuar negligente.
- La prescripción adquisitiva de dominio se encuentra delimitada por los efectos que causa la *usucapion*, los mismo que son: Otorgar seguridad jurídica, haciendo incidencia

a los derechos patrimoniales, poniendo al derecho de propiedad como prioridad, en el sentido que este es el derecho que funda las relaciones de derecho privado patrimonial. Seguidamente, Consolida la posesión como un hecho, que con el tiempo se convertirá en un derecho. Luego, sirve como remedio frente a la ausencia de pruebas dentro del tracto sucesivo descendente del derecho a la propiedad. Por último, actúa como una penalidad, sanción a razón de la negligencia y desinterés del propietario de un bien.

Finalmente, la tesis, **carece de una metodología**, por lo cual el interesado puede observar en las referencias bibliográficas el link pertinente para cerciorar y contrastar que lo dicho por la tesista es cierto.

2.2. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.1. Copropiedad

2.2.1.1. Contexto histórico

Como es de saber el Derecho Romano, ha contribuido para construir una sólida educación jurídica y esta se debe a su utilidad histórica, la cual a través de sus antecedentes le da a cada figura descrita un conocimiento esencial en cuanto a los derechos reales, dentro de estos aspectos históricos se ha tratado sobre la propiedad y sus formas de adquisición, entre una de ellas se desarrolló el condominio que surge en la antigua Roma y se entiende por esta, esta figura es cuando varias personas disfrutaban de un mismo bien o cosa, lo cual es considerado en la actualidad como, la copropiedad que vendrá a ser desarrollado en el presente trabajo.

Es por ello que, abarcaremos respecto a cómo se originó la copropiedad; su influencia en el derecho romano y germano, cuál fue la trascendencia que tuvo respecto a nuestra legislación, su desenvolvimiento hoy en día, y sus principales problemas que generaliza en torno a nuestra realidad.

B. La Copropiedad, su origen en Roma

El condominio ha sido desarrollado extensivamente por el derecho romano y este ha servido de inspiración a las legislaciones contemporáneas a nivel mundial, ya sea por su utilidad o los aportes desarrollados; es así que, el derecho actual, tiene como origen a los principios y las costumbres que han regido en la sociedad jurídica romana. Es por ello, que el condominio se acentuó en Roma desenvolviéndose a través de los legados que dejaron los jurisconsultos, donde a esta figura se le llamaba *communio* y a su objeto, se le consideraba como una unidad indivisa, donde cada copropietario poseía una parte ideal y a su vez le facultaba un poder de disposición plena sobre un objeto o bien.

Por otro lado, nos comenta, Bravo y Bravo (2012), que “La copropiedad fue conocida por los romanos, desde tiempos muy antiguos, en efecto, a la muerte de un paterfamilias existía entre los herederos suyos una sociedad a la vez legítima y natural, que se llamaba *ercto non cito*, es decir, de dominio indiviso” (p. 208). Los autores tratan de explicar sobre cómo se generaba la copropiedad en el derecho romano, y como consecuencia de la muerte de los paterfamilias sus herederos formaban una sociedad en la cual la participación de cada uno de ellos era de dominio indiviso.

Es así que, la copropiedad como un desenvolvimiento en el Derecho Romano como también lo señala el profesor Gonzales (2010), que: “El derecho romano define a la propiedad desde una perspectiva netamente individualista, pues ve con recelo toda forma de comunidad, es decir, de un bien cuya titularidad este repartida entre varios sujetos. La comunidad se considera antieconómica, y por ello se le regula como una situación transitoria y esencialmente divisible” (p. 493)

Finalmente, el destacado profesor comento que la propiedad en esencia es personalísima y que en comunidad; es decir, un grupo de propietarios sería antieconómica por la determinación que cada propietario asuma sobre el bien, ya que de ello puede surgir una serie de conflictos es así que, desde esta perspectiva se logra entablar una idea que, si los conjuntos de propietarios no llegan a un acuerdo sólido, la copropiedad no tendría un desenvolvimiento económico.

Con énfasis Planitz, citado por Ramírez (2004) señala que “El Derecho Romano, “junto a la propiedad singular de las personas jurídicas, solo conoció una copropiedad por cuotas (*condominium pro partibus indivisis*). (p.436); lo que el autor refiere es una posición distinta a los demás autores citados ya que, el derecho romano se instituyó de una comunidad doméstica, lo cual sirvió de guía para ser acogido a la personalidad jurídica; así convirtiéndose de interés social e individual.

C. La copropiedad en el derecho germánico

En el antiguo Derecho Germánico, también se planteó sobre una propiedad conjunta que inspiraba en una concepción colectivista, donde varios sujetos compartían una propiedad de forma conjunta. En la antigua Alemania históricamente se desarrolló esta modalidad comunitaria, que era diferente a la Copropiedad en el Derecho Romano y en donde no se utilizaban cuotas.

No se le conocía como copropiedad, sino como lo señala, Wolff (1944), “(...) En realidad en el derecho alemán se emplea el vocablo “comunidad” (*Gemeinschaft*), que es la situación que se presenta cuando un derecho a varios en común” (c.p. Ramirez, 2004, p. 435).

Es entendible la distinción de terminología que se utilizaban en el derecho romano y germano, pero no solo se diferenciaba de vocablo, cuando el autor menciona que se le consideraba como comunidad era una representación en común de los comuneros; es decir, que el comunero no podía disponer su participación, ni con el consentimiento de los demás, lo que da de entender que sobre la disposición del bien, todos los comuneros decidían conjuntamente.

Cabe señalar que el profesor Gonzales (2010): “(...) Aquí no es predominante el derecho del individuo, sino el derecho del grupo. La comunidad se consideraba como una situación permanente y estable (...)” (p.493); es diferente a la manera de cómo se veía la copropiedad en derecho romano, es una intención de la comunidad y no del individuo.

En el derecho germánico no existía una cuota que el individuo podía disponer como, por ejemplo, vender su parte que le correspondía, tampoco se contemplaba la división. Teniendo en cuenta que su único derecho era el de participar activamente; así mismo, también no podía realizar ningún acto de mejora sobre el bien, sin tener la autorización de la comunidad.

D. La copropiedad en el Perú

Nuestro Código Civil Peruano acogió a la copropiedad basándose en las bases romanas donde se desarrolló dentro de los diferentes códigos desde nuestra independización como estado, así lo constatan el Código Civil de 1852, de 1936 y el de 1984 que se encuentra en vigor.

El primer Código Civil peruano fue el de 1852, que fue una copia literal del Código Napoleónico, no prescribe en cuanto a la copropiedad, puesto que se encuentra únicamente a la propiedad en el artículo 460°. “Propiedad o dominio es el derecho de gozar y disponer de las

cosas”. Esto es claro, ya que en esos tiempos la copropiedad estaba subsumida dentro de lo que es la propiedad, por ello no se encuentra dentro de este código, artículo alguno que señale específicamente a la copropiedad en sí, es más, en ese código resalta la insuficiente experiencia del magistrado.

Muy distinto sucede con el Código de 1936, ya que en el artículo 895° prescribía: “En la copropiedad común o indivisa cada propietario puede ejercer los derechos inherentes a la propiedad, compatibles con la división del bien”. El ejercicio de la copropiedad en estos tiempos señala que, cualquiera de los copropietarios podía ejercer derecho de propiedad de un bien siempre y cuando esta sea compatible con la justa división de cierto bien.

Ya con el código vigente, Código Civil de 1984, en el artículo 969° prescribe: “Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas se refiere que existirá una copropiedad siempre y cuando el bien este dividido en porciones ideales”, iguales y equitativas a las partes que comparten la propiedad de cierto bien. En la descripción de dicho artículo podemos notar, que el legislador adopta la concepción romanista, donde la propiedad está dividida en cuotas ideales sobre las cuales cada propietario ejerce un dominio exclusivo.

2.2.1.2. La copropiedad consanguínea

La sucesión es la manera más usual de cómo surge la copropiedad, esta consiste en la partición de bienes patrimoniales en partes iguales o alícuotas entre los herederos forzosos, quienes están ligados por lazos de sangre tras haber nacido en un mismo seno familiar; y el cual deviene de la muerte del *paterfamilias* (padre de familia); donde a palabras del abogado civilista Martín Mejorada, (2019); “(...) en el derecho de la copropiedad existen derechos y bienes, el principal derecho es de condominio o de copropiedad, seguido de las participaciones

que los propietarios tienen sobre ese bien, siendo así que, cada copropietario ostenta porcentajes (alícuotas) que se haya derivado de los acuerdos o de la sucesión, y sobre estas el propietario tiene propiedad exclusiva”; de lo señalado por este autor se concluye que, cuando un copropietario (hijo) decida tomar una decisión sobre el bien principal tenga que consultarlo a los demás copropietarios (hermanos), pero si decide por su porcentaje, no hará dicha consulta ya que como se mencionó, él es propietario exclusivo de ese bien heredado.

2.2.1.3. La copropiedad no consanguínea

Esta también se refiere a la división y partición de bienes en partes iguales o alícuotas, con la diferencia de que, en esta figura no caben los lazos consanguíneos, es decir, no existe ningún tipo de relación parental; y por el contrario lo que los une a ser copropietarios son otros aspectos los cuales pueden ser laborales, comerciales, entre otras, un ejemplo de esto es, cuando tres egresados de la carrera de veterinaria deciden adquirir un bien inmueble de 600m² con el fin de usarlo como albergue de perros abandonados y donde cada uno es copropietario de 200m² cada uno; de este ejemplo se puede inferir que, la figura de la copropiedad no solo se trata de una transmisión hereditaria, sino que también se dará inicio a esta, cuando dos o más personas deciden compartir los mismos derechos y obligaciones sobre un mismo bien.

2.2.1.4. La copropiedad y legislaciones comparadas

Después de haber tratado el contexto histórico de la copropiedad como los derechos reales, es necesario señalar también que este es un derecho autónomo donde la copropiedad corresponde a varias personas de un determinado bien, que este a la vez es indivisible, por ello, se procederá a realizar una comparación de ciertas legislaciones con el propósito de establecer como contemplan a la copropiedad, España, El Salvador, Argentina y México.

En el derecho español encontramos el Código Civil, el cual rige mediante un real decreto del 24 de julio de 1889, el cual está conformado por cuatro libros, donde encontramos la normativa acerca de copropiedad y otros derechos.

En el Código Civil español en su título III la comunidad de bienes, artículo 400° señala “Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común. Esto, no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención.”. Es decir, que el propietario decide si permanece o no dentro de la copropiedad de un bien, siendo así que existe la libertad de exigir en cualquier momento la división de este siempre y cuando se conserve el bien por un determinado tiempo sin enajenarlo a otro.

No obstante, el Código Civil español regula en el artículo 401°, “Los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina. Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo trescientos noventa y seis.”; existe la restricción que el copropietario no puede exigir la división del bien, si este deja de ser útil en cuanto al propósito que se tuvo en su uso, pero cuando se trate de edificios con características que cumpla la división si se podrá dar mediante la asignación de pisos y locales independientes.

El Código Civil del Salvador que fue emitido el 23 de agosto de 1859 por el presidente de El Salvador, en aquel momento como senador designado Gerardo Barrios, entró en vigencia

en 1860. Este Código Civil está conformado por cuatro libros y cuarenta y cuatro títulos; donde en el libro cuarto se encuentra la copropiedad, a su vez este libro se denomina obligaciones en general y de los contratos.

En su artículo 1164° señala en cuanto a la copropiedad, “Ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los cosignatarios no hayan estipulado lo contrario. No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto. Las disposiciones precedentes no se extienden a los lagos de dominio privado, ni a los derechos de servidumbre, ni a las cosas que la ley manda tener indivisas.”; señala que, nadie que integre a la copropiedad está sometido a permanecer en la indivisión del bien asignado a menos que se haya estipulado lo contrario en un pacto de los integrantes de la copropiedad, así durante cinco años prevalece la proindivisión ya que después de cumplido lo estipulado se puede renovar los acuerdos o pactos realizados.

Así mismo, en su artículo 1616° señala, “Si la cosa es común de dos o más personas proindiviso, entre las cuales no intervenga contrato de sociedad, cada una de ellas podrá vender su cuota, aun sin el consentimiento de las otras”. Al igual cuando exista dos o más personas propietarias sobre un bien, cada uno podrá enajenar su parte aun sin el permiso de los demás siempre y cuando no exista un contrato de sociedad.

El Código Civil de Argentina, emitido el 29 de setiembre de 1869, por el senado y la cámara de diputados, reunidos en congreso. Establece la copropiedad en el título VIII, condominio del libro III de los derechos reales.

En el Código Civil se denomina como condominio a la copropiedad y lo describe en el artículo 2675°. “El derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte, indivisa sobre una cosa mueble o inmueble”; en ese sentido sigue teniendo la misma naturaleza ya antes descrita. Así mismo; se ha considerado algunos derechos del copropietario que se encuentran en el Código Civil Argentino siendo los siguientes:

- Art. 2676° “(...) condominio goza, respecto de su parte indivisa, de los derechos inherentes a la propiedad, compatibles con la naturaleza de ella, y puede ejercerlos sin el consentimiento de los demás copropietarios”.
- Art. 2677° “(...) cada condominio puede enajenar su parte indivisa, y sus acreedores pueden hacerla embargar y vender antes de hacerse la división entre los comuneros”.
- Art. 2679° “(...) cada copropietario posee el derecho de reivindicar su parte alícuota o indivisa”.

Cabe resaltar que, la Legislación Argentina no establece que la copropiedad sea un derecho autónomo, sino que esta integra a la propiedad, pero si, se le considera como un derecho real, dentro del Código Civil Argentino.

Para concluir tenemos al Código Civil mexicano, emitido el 28 de agosto 1928 por el presidente constitucional Plutarco Elías Calles. En el capítulo VI regula a la institución de la copropiedad.

El Código Civil mexicano establece en el artículo 938° que “(...) hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.”. Por lo que, es necesario para la copropiedad que exista un derecho de propiedad de una o más personas sobre un bien determinado.

Así mismo, señala en su artículo 940° que “(...) los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.”. Un copropietario cuando tenga un título legal sobre el dominio de un bien no puede estar obligado a conservarlo indiviso a menos que por causas legales o naturales estas son indivisibles.

En el Código Civil mexicano podemos dar cuenta que, la copropiedad es considerada en su naturaleza jurídica como un derecho real, en el cual determina derechos y obligaciones.

Por tanto, la copropiedad es un derecho real de propiedad por lo ya antes mencionado en el análisis de la doctrina de las diferentes legislaciones que refieren a dos o más personas con titularidad de cierto bien en fracciones iguales, donde su división material constituiría en una forma de extinción de la institución. Así; España, Argentina y México consideran a la copropiedad como un derecho real donde uno o más personas son titulares de una cosa. Sin embargo; El Salvador determina que es un cuasicontrato, donde no se conforma una sociedad por parte de una o más personas que son titulares del bien.

2.2.1.5. Consideraciones generales sobre la copropiedad

A. Definición de la copropiedad

Nuestro Código Civil Peruano de 1984, señala sobre la copropiedad en su artículo. 969° “Hay copropiedad cuando un bien pertenece en cuotas ideales a dos o más personas”; así mismo, la copropiedad es el derecho de propiedad de varias personas sobre una cosa donde cada copropietario es consciente de la porción de su derecho de propiedad del bien que no está dividido.

En efecto, la definición de copropiedad esta adoptada de la concepción romana donde de la comunidad es dividida en fracciones ideales del cual se ejerce un dominio; ya que, por otra parte, el derecho germánico reconoció una comunidad en la fundación comunitaria del mundo donde se da importancia al derecho del grupo y mas no, al del particular el cual estará restringido en realizar actos por su propia cuenta ya que no existe una cuota ideal.

B. Naturaleza jurídica de la copropiedad

Con respecto a la naturaleza jurídica de la copropiedad, esta ha sido muy controvertida en cuanto a doctrina se refiere; por ello, nombraremos teorías más relevantes respecto al tema de la naturaleza jurídica de copropiedad señaladas por, Gonzales (2004, p. 496)

- 1. Teoría de la interinidad:** Esta teoría señala que los copropietarios no tienen el derecho de propiedad, cuando el bien mueble o inmueble se conserva en indivisión. Ya que, está limitada a los demás que están dentro de la copropiedad por ello, se considera que este sería muy diferente a la figura del derecho real de propiedad.
- 2. Teoría de la unificación del derecho de propiedad:** Esta teoría señala que, un grupo de personas tiene el derecho de propiedad de forma colectiva de un bien, la cual se unifica con un derecho indivisible de propiedad del bien dentro de la comunidad de bienes.
- 3. Teoría de la división:** Esta teoría sostiene que, dentro de la comunidad no existe un derecho único sino una pluralidad de derechos al igual que los individuos.
- 4. Teoría de la propiedad plúrima total:** Esta teoría señala que, a pesar de estar limitado el ejercicio de un comunero por la presencia de otros con iguales derechos, cada uno goza de un pleno derecho de propiedad, ya que la variante será la cuota sobre la facultad que ejerza cada uno de manera individual.

C. Características

La copropiedad dentro de nuestro marco jurídico es considerada como un derecho real que, a la vez implica ciertas características particulares que lo diferencian de los demás derechos reales contemplados en nuestro marco jurídico. Esto es aseverado por Gonzales (2004, pp. 514-521)

- **Pluralidad de sujetos**, la pluralidad de sujetos es la más sobresaliente característica de la copropiedad, debido a que es la que, provee a la copropiedad un aspecto inherente. Donde es indispensable la figura de dos o más personas que pueden efectuar derechos y obligaciones sobre un bien determinado. Así mismo, limita el privilegio de propiedad entre los mismos que conforman la copropiedad; sin embargo, ante los terceros prevalece la exclusividad de propiedad del bien mueble e inmueble.
- **Derecho real**, la naturaleza del derecho real de la copropiedad, descende del derecho real de propiedad siendo así, que la copropiedad es un derecho real que surge de la ley, en el artículo 969° del Código Civil Peruano. Donde este posee las mismas características de la propiedad, obviamente también con sus características propias la cual implicará que sea considerada un derecho real.

D. Unidad de objeto

Cuando se habla de la unidad de objeto, se refiere al ejercicio sobre un bien sin que, exista una desigualdad entre uno o más que conformen el derecho de copropiedad, siendo así, que todo recae sobre el objeto en su totalidad hasta que se dé una liquidación o desaparición de la figura de copropiedad.

A. Imprescriptible

Se entiende por imprescriptible aquello que no pierde su validez o su vigencia, dentro del derecho refiere que una persona nunca perderá su derecho de ejercicio de alguna acción.

Por ello, entre los copropietarios y sus herederos ya sea extinta o por usucapión la copropiedad no puede perder vigencia o validez siendo así un derecho, el cual no se vería afectada por el tiempo, y así esta generaría consecuencias de la no partición y división del bien.

B. Imposibilidad de ejercer la propiedad material de una parte del bien común

Materialmente la copropiedad incumbe a todos los copartícipes donde los ya señalados, no pueden ejercer el derecho a título personal, ni la propiedad exclusiva sobre una parte determinada o material del bien común ya que, si llegara a darse esta figura, se exigiría la copropiedad por su desnaturalización.

2.2.1.6. Derecho fraccionario en cuotas ideales

El derecho de propiedad está ligado a la copropiedad, pero de forma conjunta donde el bien esta fraccionado en cuotas ideales, por ello no debe desconcertarse el bien material con el derecho y la acción del copropietario.

Por otro lado, el Código Civil Peruano en su artículo 970° menciona que, “Las cuotas de los copropietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario. En concurso de los copropietarios, tanto en los beneficios como en las cargas, está en proporción a sus cuotas respectivas.”. Dicho artículo menciona que, cada copropietario toma una cuota ideal o salvo que se demuestre prueba contraria, lo cual se entiende que cada copropietario tendrá como parte una cuota abstracta, ya que la totalidad del bien corresponde a todos los congéneres.

El profesor Ramírez (2004) menciona “En realidad la cuota es la medida del límite de cada derecho respecto a su contenido (Juan es copropietario por 2/5; Manuel por 1/3; es la medida del límite de la copropiedad. Las cuotas se presumen iguales y se aplican tanto a los beneficios u cargas”. En este caso, el profesor menciona que según lo establecido se supone que cada copropietario tiene la cuota ideal, pero puede surgir que en la realidad cada uno tenga diferentes cuotas, llegando a una conclusión que, las cuotas no son absolutas. En ese sentido; las cuotas son las porciones que facultan utilizar el bien según les correspondan.

2.2.1.7. Contenido de la situación de copropiedad

A. Su uso, disfrute y administración del bien común

Cada persona goza de derechos de copropietario sobre el bien, ya que pertenece a una cuota ideal lo cual le faculta para su uso, disfrute y la administración del bien común.

- **Derecho de uso (*ius utendi*)**, Se entiende por este, cuando cada uno de los copropietarios posee una cuota ideal sobre el bien, es decir dicho fraccionamiento es ideal o abstracto donde cada uno de ellos ejercen parte de la titularidad del bien. Cabe señalar que el Código Civil Peruano prescribe en su artículo 974° “Cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino, ni perjudique el interés de los demás. El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desavenencia, el juez regulará el uso, observándose las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes”. Por ello; cabe explicar que, el legislador señala que cada copropietario tiene el derecho inherente de usar la propiedad, a su vez también muestra una restricción respecto a la alteración que surja, sin el previo consentimiento de los demás copropietarios teniendo que respetar la cuota ideal que cada uno posee sin afectar la indivisión del bien. En caso, de que surja un conflicto en la copropiedad a pedido de parte, tendrá que intervenir un juez para que decida sobre la administración judicial.

- **Derecho de disfrute (*ius frutendi*)**, Por este derecho se entiende que, cada copropietario disfruta de todo o de solamente una parte del bien; y a su vez, también se compromete de manera proporcional reembolsar las ganancias obtenidas y esta será retribuida a los demás copropietarios. Así, como lo señala el artículo 976° “El derecho de disfrutar corresponde a cada copropietario. Éstos están obligados a reembolsarse proporcionalmente que les corresponda, salvo lo dispuesto en el artículo 731°.”; por lo mencionado podemos interpretar que es un derecho que le da a la copropiedad, para que pueda disfrutar y que, si vamos más allá, también surte el efecto del uso, ya que no podrían separarse ambos derechos intrínsecos de la propiedad; así mismo, también señala que cada copropietario podrá servirse de un reembolso, de los provechos que surtan del bien obtenido por el congénere que utilizó de manera personal.

Respecto a ello, Gonzales (2010): manifiesta “(...) como es posible que todos los copropietarios se aprovechan del bien en forma simultánea y conjunta, la lógica nos indica que estos deberán ponerse de acuerdo para establecer sistemas de uso y disfrute (...)”; es lógico lo mencionado por dicho autor, ya que en ocasiones los copropietarios tienen que predisponer la administración según acuerdo de voluntades, de esta manera poder llevar la administración correcta, y así poder aprovechar del bien de manera más conveniente.

B. Conservación de los bienes comunes

Esta se divide en los gastos de conservación y cargas del bien común, al igual que, los instrumentos judiciales del bien frente a las obstrucciones de un tercero. Los gastos de conservación y cargas del bien común señalados en el artículo 981° del Código Civil Peruano establece “(...) todos los copropietarios están obligados a concurrir, en porción a su parte, a los gastos de conservación y al pago de los tributos, cargas y gravámenes que afecten al bien

común.”; aquí tendrá relevancia la cuota de cada copropietario, ya que este al igual que de manera proporcional otorga beneficios, exige obligaciones de acuerdo a la proporción de la cuota en tanto a los gastos y cargas. Ahora bien, si por algún caso cualquiera de los copropietarios realizara el gasto total, este tendrá libre su derecho para insistir sobre los demás.

Cada copropietario de una cuota será el deudor de los gastos que genera la obligación de conservar el bien, aun así, esta cuota haya sido enajenado a un tercero ya que según establece el artículo 881°, no se puede otorgar eficacia jurídico-real a cualquier pacto no establecido por ley. Por ende; el copropietario está obligado a retribuir los gastos de conservación y cargas de bien común durante el tiempo en que, conforme disponga de la comunidad, solo renunciando a su cuota, el copropietario podrá liberarse de la obligación, ya que con esto se extinguiría todo tipo de obligación futura, los gastos de conservación y cargas del bien común a pesar de no estar señalada de forma expresa en nuestra legislación.

Por otra parte, en cuanto a los remedios procesales dirigido a defender el bien común ante terceros el artículo 979° del Código Civil Peruano establece “Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común, asimismo; puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determina la ley.” Lo que establece este artículo es que, esta debe de ser ejercitada exclusivamente contra terceros, pues los condóminos tienen derecho a servirse del bien común.

2.2.1.8. Aspectos generales de la copropiedad

A. Clasificación de la copropiedad

Existe copropiedad cuando un derecho patrimonial pertenece a dos o más personas de forma pro-indiviso, por lo consiguiente señalaremos la clasificación de la copropiedad que son las siguientes señaladas por Gonzáles (2007, p. 16):

- **La copropiedad normal u ordinaria**, este viene a ser lo contrario de la propiedad con indivisión forzosa. En esta copropiedad normal u ordinaria puede darse la extinción cuando sea solicitada por uno o más copropietarios en cualquier momento, esta extinción se dará en la división, partición judicial, extrajudicial o cuando el bien sea vendido así dividiéndose el total del precio en proporción a la cuota de cada copropietario.
- **La propiedad con indivisión forzosa**, los condueños no pueden solicitar la división, partición o el fraccionamiento material del bien común, ya que lo afectaría; por ende, es imposible la división de este. Así mismo, la ley obliga a los copropietarios a mantener la indivisión del bien común. Ante esta clasificación nuestro trabajo se dirigirá a contraer a la propiedad con indivisión, es por ello que, consideramos que nuestro marco legislativo no ha tenido una coherencia al momento de mencionar este artículo en el Código Civil Peruano, ya que colisiona con otras figuras jurídicas antagónicas lo cual crea una inseguridad jurídica.

2.2.1.9. Cuotas de la copropiedad

A. Sobre la cuota ideal en la copropiedad

Es la representación ideal e intelectual del fraccionamiento del derecho de propiedad en beneficio de cada copropietario; cabe señalar que, la cuota ideal no es parte física o material del bien, ya que el derecho del condueño rodea como unidad física de todo el bien en su totalidad.

Ante la figura de la copropiedad, el copartícipe es propietario de todo y al mismo tiempo de nada, siendo así conceptualizada como una anomalía en cuanto al ejercicio de la propiedad.

Para Borda, (1984): “Todo aquello se debe a que el condominio no ha surgido como una construcción lógica de los juristas (...) que no es un producto elaborado en gabinetes o bibliotecas, sino que se ha ido conformando en los hechos, en la vida real, del modo mejor que llenase sus necesidades y satisficiera los intereses prácticos y económicos implicados, aunque la construcción total no resulte siempre de una lógica implacable” (p. 478).

En la copropiedad señala que, la cuota que el condueño tiene en el bien, este podría ser igual o desigual; en tanto el Código Civil peruano en su artículo 970° señala “Las cuotas de los propietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario. El concurso de los copropietarios, tanto en los beneficios como en las cargas, está en proporción a sus cuotas respectivas.”; Por tanto, refiere que son iguales las fracciones de la cuota del bien.

B. Presunción de igualdad de cuotas

Con respecto a la copropiedad, en cuanto a la igualdad de cuotas en el artículo 970°; ya señalado refiere que se debe presumir en fracciones o porcentajes iguales siendo así que, los beneficios y obligaciones estarán en proporción de la cuota de cada copropietario.

Ahora bien, podría darse la figura en donde no se determine con cierta claridad el valor de la cuota o parte del condueño, ante esto se tendría que aplicar el principio donde “la duda favorece al copropietario de la cuota cuestionada. Siendo así, que las cuotas o parte de la copropiedad sean presumidas iguales.

C. La Imprescriptibilidad de la acción de partición de la copropiedad

C.1. Introducción

Como parte de esta investigación analizaremos de manera íntegra el artículo 985° del Código Civil Peruano, que en la actualidad prohíbe que un copropietario pueda adquirir el bien mediante prescripción adquisitiva. Uno de los problemas de este tipo civil es que, colisiona con la usucapión, ya que según la doctrina uno podía adquirir un bien a través de la posesión continua, pacífica y publica, en ese sentido; ¿Qué pasaría si un bien inmueble adquirido por dos personas en copropiedad, que con el pasar del tiempo es abandonado por uno de ellos y no se sabe de su paradero?, según este artículo, no podría hacer una prescripción adquisitiva, lo cual generaría una inseguridad jurídica. Teniendo en consideración que, la copropiedad es una modalidad de adquisición donde los propietarios tienen derechos y obligaciones sobre el bien inmueble, no pudiendo dejar con todos los gastos respecto a los servicios básicos a uno de los copropietarios.

Es por ello, que consideramos que el legislador al momento de crear este tipo o artículo, no pensó sobre las consecuencias que acarrearían en la realidad y la incertidumbre jurídica que causaría, no solamente por mantener de forma perpetua un régimen de copropiedad; sino también, de obstaculizar el máximo aprovechamiento del bien y al tráfico inmobiliario.

C.2. Análisis del Código Civil peruano Art. 985°

En el Código Civil Peruano en el artículo 985°: “La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.”; lo cual establece una prohibición curiosa, ya que en esencia la copropiedad se da cuando más de un sujeto ostenta un derecho de propiedad sobre un bien,

es decir, se dará en partes ideales o abstractas lo cual faculta a usar y disfrutar el bien de tal manera que cause perjuicios o lesione un derecho a los demás partícipes.

Es entendido que, la copropiedad genera una serie de derechos y obligaciones entre los propietarios, a su vez lo inquietante es analizar las normas referidas a la copropiedad donde el propósito del legislador es eliminar lo más pronto posible este régimen compartido de adquirir la propiedad. En ese sentido, la norma del Código, al cual se infiere que el legislador no desea que la copropiedad sea perpetua ya que, se avizora un régimen antieconómico por su perpetuidad, ante esto también surge una limitación clara de las facultades que tienen los demás propietarios, ya que el valor real de la cuota ideal del predio tiene un valor ínfimo respecto, al total de las cuotas de un bien.

La figura de la copropiedad es transitoria, y así lo describe los artículos que engloban dicha institución, es entonces, saber porque se prohíbe que un copropietario que ha usado un bien de forma pacífica, continua y pública; y a su vez estuvo cumpliendo las obligaciones generales del bien inmueble, no pueda realizar una usucapión, ante el poco interés de los demás propietarios o congéneres. ¿Pero si permitir que un tercero pueda interferir en una prescripción adquisitiva?; es así que un invasor pueda tener más derechos que un copropietario. Por lo cual consideramos que el legislador no tomó en cuenta aspectos importantes; y que, a su vez, este artículo no asume una finalidad concreta y objetiva, incumpliendo un bienestar de seguridad jurídica.

C.2.1. La prohibición de la usucapión del copropietario en el Código Civil peruano

Por lo antes expuesto, consideramos que la figura de la usucapión con la imprescriptibilidad de la acción de partición en la copropiedad genera una colisión con un

derecho real; como es la prescripción adquisitiva, es por ello que, se desarrollará una amplia concepción sobre este tema a virtud de poner en conocimiento la desproporcionalidad y su ineficacia.

C.2.2. La anulación sobre la imprescriptibilidad de la acción de partición

Es importante reflexionar sobre cada institución jurídica y a su vez, determinar que cada una de estas cumple una función importante, porque tutelan derechos y dan seguridad jurídica, cumpliendo el fin de un estado constitucional de derecho; en este caso, cabe señalar que el legislador al momento de tipificar la imprescriptibilidad de la acción de partición o la prescripción adquisitiva frente a una copropiedad no pensó sobre la realidad y los vacíos que dejarían estar sujetos a sus congéneres que pierden la voluntad sobre el bien. Por ello, se ha decidido dar conceptos básicos sobre la seguridad jurídica y la teoría de la intervención del título.

D. El Código Civil peruano en contra de la seguridad jurídica

Como ya se ha desarrollado ampliamente desde la concepción del Estado, el derecho positivo a tenido como principal objetivo organizar al Estado y regular la conducta de sus ciudadanos, en ese sentido dando una seguridad jurídica. Siguiendo esta mecánica, Ávila (0): “La justificación inicial ya la ofrece el propio ordenamiento constitucional, el mismo atribuye carácter fundamental a la seguridad jurídica.”; es así que las normas deben de crear confianza y determinarse según la realidad, es peculiar que nuestro ordenamiento civil adecúe un tráfico inmobiliario, pero lo confunda radicalmente con una imposición de no poder usucapir un bien copropiedad.

A su vez Jiménez (2017): ejemplifica “Supongamos que un condominio viene detentando un bien sujeto a copropiedad por más de diez años, ha construido y ampliado el bien, es reconocido por los vecinos como el verdadero copropietario, vive allí por la cantidad de tiempo mencionado, esto ante la inacción de sus congéneres que no han mencionado ninguna palabra sobre la posición ejercida y no parecen interesados en el bien, ¿tiene sentido realmente que no se pueda usucapir el bien y consolidar la propiedad basada en dominio efectivo? (...) (p.76). Este es un claro ejemplo de cómo, no se prestaría una seguridad jurídica frente a los copropietarios que por dejadez o desinterés no les interese el bien.

Por eso, consideramos que el legislador tipificó sin prever las consecuencias que acarrearía, no permite que ninguno de los copropietarios o sus representantes, pueda ejercer una prescripción adquisitiva, pero si deja a entender que un tercero pueda hacerlo accionando así una inseguridad jurídica. En todas las legislaciones se comparte la idea que, el que posee un bien de forma pacífica y continúa puede ejercer su derecho de propiedad.

E. La teoría de la intervención del título “*Nemo sibi causam possessionis mutare*”

La teoría de intervención del título para Jiménez (2017): señala que “En materia de copropiedad, uno de los más conocidos *brocardos* que nos ha legado el Derecho Romano clásico es *nemo sibi causam possessionis mutare*, en palabras simples nadie puede cambiar la causa ni el título de su posición (...)”; esto se debe a que la posición se acredita por la permanencia del sujeto; no puede ser derivada dando así, paso a una idealización materializada de la realidad, tiempo, espacio y determinando el cambio posesorio, donde aquellas manifestaciones en las cuales un poseedor desea mediante efectos jurídicos, buscar hacerlo suyo el bien como propietario y excluir a los demás.

2.2.1.10. Colisión entre la usucapión y la copropiedad

A. Definición de la usucapión

Se entiende por usucapión que, es aquella separación que pone fin, entre la posición y la propiedad dando paso al nuevo poseedor en propietario. Lo cual, es un modo de adquisición de una propiedad o de cualquier derecho real, por medio de tres elementos esenciales; que la posesión sea continua, pacífica y pública. Por otro lado, en el derecho romano lo conocían como la adquisición del dominio o de un derecho real que se constituía por la continuación del tiempo.

Es de consideración mencionar lo señalado por Gonzales: “La prescripción adquisitiva no solo cumple una relevante función de seguridad jurídica, sino que, hace posible un fin tan importante como el anterior, de justicia. La sola seguridad o certeza de las relaciones jurídicas no es admisible” (p.31); es considerable que frente a una posición pacífica y continua se pueda ejercer esta institución ya que, determina una seguridad jurídica frente a una incertidumbre como lo que sucede en la copropiedad.

B. Alcances de la usucapión

La usucapión ha tenido la finalidad de ser un mecanismo de adquisición originaria de la propiedad, señalado en nuestro ordenamiento para precisar en el Código Civil Peruano artículo 950°: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posición, continua y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años, cuando median justo título y buena fe”; en ese sentido se puede apreciar que hay una contradicción con lo mencionado en el artículo 985°, que menciona sobre la imprescriptibilidad de la acción de partición en la copropiedad.

A su vez, también se asume que la usucapión, dada la forma de pacífica, continua y pública como propietario, se subsume lo mencionado de dicho artículo con la naturaleza de la copropiedad ya que frente a dicho modo de adquisición todos los copropietarios son propietarios del bien y que ante una posible despreocupación del bien o el bajo interés del congener, se podría partir de la posición efectiva de dicho bien, llegando a la conclusión que, podría ser factible la prescripción adquisitiva por la superposición de hecho que constituye la dogmática civil. Es por ello que, la usucapión consolida la propiedad en quien ha venido ejerciendo la posesión del bien como propietario y sancionar al titular negligente que no ejerció la posesión común de su propiedad entendiendo así, que los bienes en los que el condómino pruebe que efectivamente poseyó el bien como propietario ante la inacción de los demás condóminos.

C. La usucapión como una superposición de hecho

Como ya se ha ido mencionando la usucapión se basa tener como contenido esencial a la propiedad, lo cual se conforma de haber tenido una esencial posición sobre el bien, debiéndose extenderse por un periodo indeterminado de uso y que se ejerza un poder de hecho voluntario sobre el bien.

Se complementa lo señalado con la postura con la que explica Díez Picazo: “hay una posición en concepto de dueño, cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable derivado de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño” (p.564); esta definición se extiende a una superposición de hechos mencionados por la dogmática civil dando paso a la verdadera interpretación de las funciones que cumple cada institución jurídica en nuestro ordenamiento jurídico.

D. La copropiedad y la prescripción adquisitiva

Ambas instituciones jurídicas son modos para poder adquirir una propiedad, pero en el caso concreto, como ya se ha desarrollado dentro de la copropiedad no se puede pedir la prescripción adquisitiva por los motivos que se ha desarrollado. Por un lado; tenemos a una institución que por su naturaleza pone fin a la incertidumbre o apariencia del derecho, lo cual podemos señalar que constituye uno de los aportes fundamentales de todo sistema jurídico, en ese sentido nuestro legislador obstaculizó y de esta manera causó inestabilidad, ya que dicha prohibición no carece de sentido imperativo frente a una estabilidad de relaciones jurídicas.

Es por ello, se considera que lo prescrito en el artículo 985°, no tiene sustento y crea una situación de informalidad en la asignación frente a un caso concreto, lo cual carece de objetividad debiendo ser modificado para un mejor tráfico económico, y de esta manera generar menos conflictos legales y dar una mayor seguridad jurídica.

2.2.1.11. Derecho comparado de la usucapión de la copropiedad

A. Legislación argentina

En la legislación argentina como ya se ha mencionado en anteriores capítulos, se le conoce como la figura de condominio que es una manera de adquirir un bien. En dicha legislación civil se manifiesta que, si es posible la prescripción a partir de tener el dominio del bien, uno de los requisitos importantes es de que se cumpla con la posesión por un determinado tiempo de buena fe y con justo título, así mismo también los tenedores representantes.

Por otro lado, existe supuestos para que se cumpla con la prescripción adquisitiva, donde el comunero debe haber aprovechado su ocupación de manera pacífica y de esta manera

llegar a cumplir el plazo legal para adquirirla; así mismo, también deberá tener la exclusividad del bien excluyendo así a cualquier copropietario.

En ese sentido es posible, en el Código Civil Argentino se puede usucapir la cuota ideal de su congénere a través de un determinado tiempo, el cual será fundamento principal para adquirir el bien.

B. Legislación colombiana

En el Código Civil Colombiano, se entiende que la copropiedad cuando una propiedad pertenece a varias personas, donde lo define como una comunidad o entendido como un cuasicontrato prescrito en el artículo 2322°: “La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.”; se concluye, que puede usucapir ya que la denominación es de un cuasicontrato, pero se tiene que cumplir con los requisitos esenciales de la prescripción adquisitiva ya que, se trata de la posesión de un comunero y que éste ejerce en el bien la posesión de manera personal, autónoma e independiente.

2.2.1.12. Jurisprudencia nacional de la copropiedad y la prescripción adquisitiva de dominio 3

A. Cas. 398- 96, publicada el 04/11/1996

Como jurisprudencia tenemos a la Casación 398-96: “(...) si bien el artículo 950° del Código Civil reconoce y regula el derecho a adquirir la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva, tal modalidad de adquisición no procede en el régimen de copropiedad, cuyo caso, tal como lo dispone el artículo 985° del citado código, ninguno de los copropietarios ni sus

sucesores puede adquirir por prescripción los bienes comunes”. Es entendible que el juez cumpla con su labor descrita en el Código Civil Peruano artículo 950°; lo cual, según lo establecido, no se puede dar la prescripción adquisitiva sobre una copropiedad. La acción que se establece en dicha casación es que no pueden los copropietarios, ni los sucesores usucapir el bien por descripción del artículo.

B. Exp.2086-97, del 27/01/1998

Así mismo el expediente como jurisprudencia señala: “(...) ninguno de los copropietarios ni sus sucesores puede adquirir por prescripción los bienes comunes porque quien posee el bien, lo efectúa personalmente pero no en nombre de los otros copropietarios. La coexistencia de un poseedor mediato y un propietario negligente que permite, tolera e ignora el hecho de la posesión por un tercero, son los elementos básicos para la usucapión.”; en esta resolución también señala que, no se puede hacer la prescripción adquisitiva por lo descrito en el artículo, a su vez se prohíbe que los copropietarios ni sus sucesores pueda usucapir, del mismo modo establece que la coexistencia de un poseedor mediato y un propietario negligente.

C. Exp.498-2001, del 08/11/2001

En el expediente 498-2001 fundamenta: “Si sobre el inmueble y fábrica objeto de la demanda existe una copropiedad, la demanda no puede ser amparada por imperio del artículo 985° del Código Civil que expresamente niega que un copropietario o sus herederos puede adquirir por prescripción los bienes comunes.”; en el expediente, a su vez, también se niega la demanda de prescripción adquisitiva sobre una copropiedad por lo establecido en el artículo 985° del Código Civil que niega la indivisibilidad de la partición. Lo cual manifiesta una incertidumbre jurídica al estar dispuesto a un copropietario que por su negligencia no se puede dar la participación.

D. Cas.2904-2002, publicada 01/08/2005

Finalmente, como jurisprudencia la Casación 2904-2002 señala: “Si en un proceso de prescripción adquisitiva en donde el actor había admitido en una declaración jurada, reconocida en la diligencia preparatoria, que el bien inmueble era de propiedad de una pluralidad de sujetos; (al actor y todos sus hermanos); señalando, además, que como los documentos se encuentran a su nombre, hace tal declaración a fin de proteger los derechos de los otros copropietarios, comprometiéndose a independizar el bien una vez obtenido el título de propiedad iniciando así a título personal la acción de prescripción adquisitiva del bien, logrando que se le declare propietario, entonces deberá quedar establecido que en dicha causa fue discutido el derecho expectatio de los otros copropietarios; por lo tanto, dicho proceso no genera cosa juzgada debiendo evaluarse en forma objetiva la manifestación de voluntad del actor del proceso de prescripción adquisitiva plasmada en la citada diligencia preparatoria.”; en sentido amplio la copropiedad por su naturaleza, es aquella que tiene a varias personas participando por un bien, en esta casación se discute que frente a un proceso de prescripción adquisitiva se puede cometer ciertas argucias para poder quedarse con el bien, por lo cual, desestiman dicha pretensión de casación entendiéndose que el bien objeto de conflicto pertenece a herederos forzosos que el recurrente en etapa preliminar presentó una declaración jurada donde se establecía que el bien correspondía a sus demás hermanos.

2.2.2. Prescripción adquisitiva de dominio**2.2.2.1 Modos de adquirir la propiedad**

La propiedad es un derecho que tiene una persona sobre un bien determinado, se consolida con el poder jurídico que ostentara y tendrá sobre la cosa (bien), dentro de nuestro ordenamiento jurídico tiene carácter constitucional, tal condición se logra por el valor económico que ostenta y, su incidencia en el tráfico económico, El legislador al entender esta

situación ha previsto los modos para poder adquirir la propiedad, siendo así en cuerpo normativo en materia Civil de nuestro país dentro del Libro V – Capítulo Segundo, establecen los modos de adquirir la propiedad siendo estos:

- Apropiación (artículos 929 – 936)
- Especificación y Mezcla (artículo 937)
- Accesión (artículos 938 – 946)
- Trasmisión de la Propiedad (artículos 947 – 949)
- Prescripción Adquisitiva (artículos 950 – 953)

Sobre lo expuesto, el Código Civil cita y contempla los modos de adquisición de la propiedad, de lo que podemos inferir que existen maneras de atribuirse la propiedad, de un lado la forma derivada, la cual se materializa con la trasmisión del bien y, como segunda manera tenemos, la onerosa, por último, la enajenación se dará a título universal o singular, no obstante, para entender nuestro tema, es necesario conocer a la propiedad, en ese sentido, en palabras de Avendaño & Avendaño: El derecho de propiedad comprende una serie de modos, formas que enmarcan al derecho de propiedad, en esa línea se suelen clasificar en originarios y derivados, a título universal y singular, y onerosos y gratuitos, cada uno de ellos distinguidos por su diversas características (2017, pp. 70-71).

De lo expuesto anteriormente, debemos hacer unas precisiones sobre las maneras de trasmisión de la propiedad, de un lado tenemos la forma originaria de adquisición nace producto del actuar del adquirente. En ese sentido, el dueño anterior, no tendrá incidencia frente a la adquisición, con relación a los derivados, la trasmisión se presenta como una acción que tiene dos partes, de un lado el transferente y de otro el adquirente, esta situación se puede evidenciar, en una compraventa, seguidamente, dentro de la manera originaria, es

fundamental las características del bien, el bien no debe contar con ningún gravamen; De ahí tenemos, el modo de transmisión a título universal, se presentara siempre que se conceda el patrimonio o una parte alícuota de la cosa, Finalmente, se computara de modo oneroso, cuando estén ausentes las contraprestaciones dinerarias recíprocas. Consecuentemente podemos afirmar que las figuras jurídicas de apropiación, especificación y mezcla, accesión y la prescripción adquisitiva forman parte del modo originario de adquirir la propiedad de una determinada cosa.

2.2.2.2 Prescripción adquisitiva de dominio

Para entender a la prescripción adquisitiva de dominio estableceremos una pequeña reseña histórica analizando los contenidos en torno al Código Civil de 1852, la de 1936 y por último el Código Civil de 1984.

- **El Código Civil de 1852**, se encontraban las figuras de prescripción adquisitiva de dominio y la prescripción extensiva de dominio, estas se encontraban plasmadas en el mismo título, cada una de estas instituciones estaba en una sección diferenciada, es decir, eran autónomas, Subsecuentemente, se establecía dentro de la prescripción adquisitiva, que el poseedor tanto de buena como mala fe, podía por medio de la prescripción adquirir la propiedad de un bien, Cuando esta era adquirida de buena fe, debían de haber transcurrido 10 años, siendo poseedor del bien, así también, para la adquisición de un bien por prescripción adquisitiva de mala fe, el plazo a computar eran 40 años, además, dentro de los requisitos, se debía acreditar un justo título y que la posesión sea continua, permanente en el tiempo.
- **El Código Civil de 1936**, establecía, sobre la prescripción adquisitiva de dominio, se necesitaba poseer por 10 años el bien siempre que se contara un justo título y compruebe la buena fe, existió una gran diferencia con relación al Código de 1852, cuando

estuviera presente la mala fe el plazo de años que se debían tener se redujo de 40 a 30 años. La nueva implementación legislativa estuvo plasmada dentro de título correspondiente a los derechos reales.

- **El Código Civil de 1984**, tomando como antecedente al código de 1936 se realizaron notables mejoras, Sin embargo, el problema entorno al tercero adquirente de buena fe, permaneció; la prescripción adquisitiva de dominio dentro de este cuerpo normativo se regulo dentro del artículo 950, y la principal modificación se estableció con relación a los plazos, ya que fueron recortados, además de ello, se implementan algunos requerimientos más, como por ejemplo, la posesión tiene que ser continua, pacífica y publica, cuando se presenten la buena y mala fe.

Entonces, establecida la evolución de esta institución jurídica, es momento de conceptualizarla. En palabras Avendaño & Avendaño (2017, pp. 84-85): La prescripción adquisitiva o usucapiones es una manera de adquirir un derecho real a través de la posición de un bien durante un tiempo, de manera continua, se entiende como una posesión propiamente dicha; pacífica, puesto que, para poder poseer el bien no debe medir ningún tipo de violencia; pública, todos deben conocer, la situación, es decir, la posesión y como propietario. En ese sentido podemos mencionar, para la adquisición de un determinado bien, no solo basta una posesión superflua, necesitamos de la composición de algunas otras características, como lo son, la publicidad, los mecanismos que se emplean para conseguir tal fin, y sobre todo el actuar de quien pretende adjudicarse el bien.

Bajo ese contexto, tenemos que las prescripciones de dominio son: Cualidades que debe tener la posesión originaria para adquirir el dominio por prescripción. El principal efecto de la posesión originaria es adquirir la propiedad mediante prescripción. La prescripción adquisitiva,

llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública, y por el tiempo que marca la ley (Rojina, 2008, p. 244).

Verbigracia, la prescripción Adquisitiva de Dominio es una manera de salvaguardar la posesión de determinado bien, consecuentemente esta es una especie de castigo interpuesta al propietario de un bien, que actuó de forma negligente, frente al derecho que se confirieron por su condición, Advirtiendo que, el interés que se ampara no solo recae en el sujeto que pretende la propiedad, sino que va tener incidencia en la sociedad. De esta forma quien posea el bien tendrá la facultad de convertirse en propietario del mismo, puesto que primara el *animus domini*. Ahora bien, para ahondar más en el tema de prescripción Adquisitiva de Dominio es necesario advertir sobre el Dominio, aspecto en el cual se funda la naturaleza de esta institución jurídica del derecho civil así: El dominio debe ser un derecho perpetuo porque fue creado a imagen de la materia, que tiende a permanecer, y ha de mantenerse, mientras esta exista (jurídicamente hablando) aunque las ventajas que proporcionen estén continuamente transfiriéndose de unos a otros (Medina, 2016, s/n). El dominio es entonces, la base de la prescripción adquisitiva de dominio, puesto que se ve representada en la propiedad, derivándose así un dominio directo y otro denominado dominio útil, cada uno con sus respectivas singularidades; Siguiendo esa línea, dominio otorgara a una determinada persona derechos reales sobre el bien, siendo un claro ejemplo, el derecho de propiedad, consecuentemente la facultad de disponer, el use y goce del bien, Para tal propósito además de lo ya mencionado, se debe evidenciar un ejercicio regular.

Entendido el dominio, es momento de hablar sobre que se ejerce ese dominio, por cuestiones de cultura jurídica, entendemos que son los bienes aquellos susceptibles de dominio,

por lo que debemos precisar sobre el tema, en ese sentido; Los bienes son: Son entidades materiales, tomadas en cuenta por el ordenamiento jurídico, en la medida que constituyan o puedan construir relaciones jurídicas entre sujetos. Deben contar con un determinado valor económico, además son susceptibles de ser apropiados, transferidos, utilizados por las personas con la finalidad de satisfacer necesidades. Consecuentemente, el propietario de determinado bien, disfrutara de los frutos ocasionados por la explotación del bien. (Avendaño & Avendaño, 2017, pp. 22-23). Para profundizar sobre el tema, considero pertinente traer a colación lo expuesto por Rojina, sobre los bienes, expresa: Estos desde una perspectiva jurídica, son concebidos, como aquello que puede ser materia de apropiación, lo que nos lleva a inferir, la utilidad de un bien y su explotación son la parte directriz para que se produzca una dinámica en el comercio jurídico (2008, pp. 67-68).

En consecuencia, un bien es algo que se encuentra frecuentemente en la naturaleza, estos pueden ser explotados y producto de la explotación se obtendrá frutos, que tendrán la calidad de ser tangibles e intangibles. Dentro de la legislación nacional los bienes se dividen en inmuebles y muebles

- Bienes Inmuebles (artículo 855)
 - El suelo, el subsuelo y el sobresuelo
 - El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales
 - Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos
 - Los diques y muelles
 - Las concesiones para explotar servicios públicos
 - Las concesiones mineras obtenidas por particulares
 - Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro

- Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad
- Bienes Muebles (artículo 886)
 - Los vehículos terrestres de cualquier clase
 - Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación
 - Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal
 - Los materiales de construcción o procedentes de demolición si no están unidos al suelo.
 - Los titulo valores de cualquier clase o los instrumentos donde conste la adquisición de créditos o derechos personales.
 - Los derechos patrimoniales de autor, de inventor, de patentes, nombres, marcas y otros similares.

A. Posesión

El principal sustento de la prescripción es la posesión, por lo que le daremos un tratamiento a continuación, teniendo como premisa lo que establece el Código Civil sobre la misma dentro del artículo 896, estableciendo que la posesión es la actividad en el cual se concentran un hecho, que produce derecho, específicamente el de propiedad. Al respecto, evidenciaremos algunas definiciones. Avendaño & Avendaño nos mencionan: La posesión es una facultad que implica el ejercicio factico de uno o más derechos implícitos a la propiedad. En ese sentido, es poseedor quien usa, es poseedor quien disfruta de los frutos, y es poseedor quien dispone del bien. (2017, pp. 31-32). Seguidamente tendremos lo dicho por Rojina, quién menciona: La posesión puede definirse como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus Domini o como consecuencia de un derecho real o personal. O sin derecho alguno (2008, p. 189).

De lo que podemos deducir, la posesión es derecho autosuficiente, por lo que, dentro del Libro de Derechos Reales, se encuentra contemplado en primera orden, su génesis ocurre con el solo perfeccionamiento del actuar que tiene un individuo con relación a un bien, resultando irrelevante si tiene o no derecho sobre la cosa, en ese sentido, la posesión es un derecho que se genera del comportamiento humano, en consecuencia, crea derechos que le son asignados de forma directa al dueño (propietario), en este instante es meritorio realizar una pequeña diferencia sobre lo que se debe entender por derecho de posesión y lo que se entiende por derecho a la posesión, sobre el primer, se trata de un derecho vinculado con la conducta es decir, la conducta del individuo, al respecto del segundo derecho engloba la facultad (posesión), esta consecuencia de portar un título. El argumento de esta facultad cobra presencia con algunas consideraciones que narra (Rojina, 2008, p. 190-191):

- Para su consolidación no basta con tornear de manera originaria, con el solo actuar de la persona, además de ello se tendrá que,
- Computarse el término posesorio asignado en la normativa de carácter civil, de tal circunstancia el poseedor obtendrá un beneficio, la facultad de acopiar los plazos de la posesión, fenómeno al cual se le conoce como acumulación de plazos posesorios.
- Tiene como finalidad, culminar con pugnas entre privados, además, se establece como una garantía de protección para quien, se encuentra en posesión de un bien determinado, destacando la supremacía del mejor derecho.

2.2.2.3 Clasificación de la prescripción adquisitiva de dominio

Teniendo en cuenta todo lo descrito sobre esta institución, además, acotando lo que establece nuestro Código Civil, tenemos que esta se podrá clasificar de acuerdo a ciertos aspectos en, por su naturaleza y por la vía de tramitación:

- Por la vía de tramitación se clasifica en:

- Administrativa: Se encuentra ubicada en la Ley N° 27867 dentro de lo descrito por el artículo 51, alude a determinados bienes (predios), con incidencia a los de características rústicas, además, debe ubicarse en una zona de denominación agropecuaria o afines, dicha capacidad fue otorgada a la autoridad administrativa, con la finalidad de desconcentrar las acciones judiciales, en ese sentido son competentes los gobiernos locales y regionales.
- Judicial: El Código Procesal Civil prescribe en los artículos 486 y 504, el medio para la obtención de un bien a través la prescripción adquisitiva es, la judicial, la misma que tiene gran importancia, para lograr dicho propósito los magistrados traen a colación, la naturaleza del bien, y el actuar del individuo, es decir, si actúa de buena o mala fe.
- Notarial: Otorgada mediante lo establecido en la Ley N° 27157, se establecen una serie de requisitos para la obtención de este derecho, estos enmarcados a la posesión, la misma que tendrá que ser, continua, publica y pacífica.
- Por su naturaleza se clasifica en:
 - Ordinaria: Se encuentra compuesta por el tiempo y la posesión propiamente dicha, para su validación además de computar lo establecido en la ley, es necesaria también la legalidad de la posesión, por lo que su razón de ser es el justo título, dentro de nuestra normativa, se materializa en la prescripción adquisitiva, solicitada por vía notarial, la misma que exige la posesión del bien entre 5 o 10 años, siempre que sean bienes inmuebles.
 - Extraordinaria: En el sentido de la ordinaria, también deben estar la posesión y el tiempo, la discrepancia ocurre en relación a justo título, sin embargo, quien pretenda obtener un bien mediante posesión extraordinaria además de acreditar los años, tendrá que demostrar su buena fe.

Como ya se ha podido advertir, la posesión es el inicio para poder obtener un bien través de la prescripción adquisitiva de dominio, pero no solo basta con poseer la cosa, el lapso de tiempo también es importante, consecuentemente, la prescripción va ser el resultado de una posesión pacífica en el transcurso del tiempo, facultando así al poseedor para convertirse en propietario.

2.2.2.4 Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio

Para que se configure la Prescripción Adquisitiva de Dominio, el sujeto debe cumplir con lo establecido en los artículos 950 y 951 de Código Civil, este cuerpo normativo describe sobre la posesión ciertos criterios, que se han venido mencionando; debe ser continua, pacífica, pública y como propietario, siendo preciso desarrollar cada requisito; en palabras de Avendaño y Avendaño (2017, pp. 86-88):

- Posesión Continua: Es aquella en la cual se encuentra ausente la intermisión. Se caracteriza por presentar una posesión prolongada en el tiempo. Frente a tal circunstancia existe una contraindicación, si por algún motivo la posesión se ve interrumpida, los efectos en cuanto a la prescripción se perderán.
- Posesión Pacífica: Se presenta no existe violencia. Esta última puede ser física o verbal, de cualquier modo, no debe estar presente durante el plazo de posesión. Si al iniciar la posesión existen actos de violencia, pero transcurrido el tiempo esta se torna en un estado de tranquilidad, la prescripción se computará desde el momento en que desaparece tal condición.
- Posesión Pública: Estará presente siempre que, quien posea el bien actué como si fuera el propietario, en esa línea lo público de la posesión no deberá ser entendido como un supuesto contrario a la posesión prohibida, porque pretende ocultar un acto, Se centra

en la forma de expresar la posesión, y esta dará nacimiento a facultad de consolidar la propiedad de un determinado bien, de forma pública.

- Posesión como Propietario: Cuando se pretenda la prescripción, la posesión se debe dar siendo pretendiendo ser propietario, esta engloba no solo el actuar con nombre propio, además se actuará demostrando facultades que un propietario tiene sobre el bien.

Para que se compute la prescripción adquisitiva de dominio se deben de configurar todos los requerimientos en conjunto, porque no sería posible pretender adquirir la propiedad a través de este mecanismo legal, si la posesión es solo pública, pero no pacífica, o es pacífica pero carece de continuidad, tampoco sería posible si esta es continua pero no pacífica, también se debe probar el buen actuar del sujeto, dichos requerimientos son entorno a la posesión, eh ahí la importancia de este poder de hecho que tiene el poseedor sobre la cosa, estableciendo actos materiales y formales que demuestran la intención que este tiene para convertirse en propietario y así ejercer derechos sobre el bien, asimismo, la buena fe, es un punto también importante dentro del desarrollo de la prescripción adquisitiva de dominio, puesto que se centra en el buen actuar de la persona que pretende adquirir la propiedad, tema del que se hablara a continuación.

2.2.2.5 La buena fe dentro de la prescripción adquisitiva de dominio

Como ya se ha establecido, la buena fe es un factor vital para la prescripción adquisitiva. Puesto que trae a colación el actuar de quien pretenda ser propietario de un bien. En nuestra legislación esta condición se encuentra regulada en el artículo 906 de nuestro Código Civil, la que enfatiza lo siguiente: La posesión que ilegal será considerada de buena fe siempre que el poseedor tenga dentro de su juicio la legitimidad, tal condición deberá ser ocasionada por ignorancia, o por error, sobre el último, podrá ser de hecho o de derecho incidiendo en el vicio. En conclusión, es la suposición errada concebida por el poseedor con relación a su título,

verbigracia, quien posea de buena fe deduce que su actuar es legal y no tendrá incidencia alguna frente a terceros.

El art.906 describe a la buena fe, desde una óptica subjetiva. Sin embargo, no se pretendería la admisibilidad de tutelar a un poseedor que tiene la buena fe, siempre que esta sustente su pedido en su propio descuido, es decir, un poseedor cuya acepción con relación a la buena fe no se encuentra materializada en hechos externos que permitan la existencia de la verosímil de esta creencia, para un mejor entendimiento optaremos por un ejemplo: Juan es un joven que desea vender un pero, no tiene como probar que un bien es de su pertenencia, así, no cuenta con ningún tipo de documento que lo abale como dueño, De otro lado, Pedros es el comprador el no conoce quien es el verdadero propietario, sin embargo creyendo en la honestidad de la persona, asumirá que lo dicho por Juan es cierto, porque asumirá que quien posee el bien es su dueño. En ese sentido, cuando medie la buena fe fundada en una suposición, estaremos frente a un vicio, puesto que resulta inconcebible ampararse en una buena fe que contiene un error supuesto, Tal circunstancia responde al deber de cautela instaurado en nuestra sociedad, este nos indica probar nuestra honestidad, a través de hechos, esto implica la diligencia en el actuar de las personas.

De otro lado, el artículo 907 del Código Civil establece: La buena fe perdurara mientras existan hechos que provoquen en el poseedor la certeza de su posesión es legítima o, en otro supuesto, cuando este sea requerido en algún proceso judicial. Debemos precisar que la buena fe es manifiesta, y se funda en el actuar con honestidad de una persona, a lo que se nos presenta una inquietud ¿Cómo saber si alguien actúa apegado a la honestidad? Es algo hasta cierto punto sencillo de responder, en toda sociedad quien impone los estándares de comportamiento, es ella misma, por lo que es la sociedad quien juzga el actuar de las personas. Como ya se venía

exponiendo cuando exista de por medio un proceso judicial. Las partes no solo tienen el deber de cumplir lo dicho por ellas, sino que la buena fe, que se ha manifestado, tendrá que ser comprobada con hechos que involucran el actuar del ser humano, esto generará un determinado juicio de valor respecto al comportamiento de las partes. Ese juicio nos permitirá interpretar el actuar de las partes.

Seguidamente ahondaremos en el tema, ya se ha hablado de cómo concibe a esta institución nuestra normativa, entonces es momento de saber lo que la doctrina opina al respecto, sobre este tema se ha escrito mucho y existen una serie de matices que la componen. Por lo que tomaremos lo dicho Monsalve (2008, pp. 34-35): La buena fe se funda en un principio, este se encuentra en todo el ordenamiento jurídico, en ese sentido la buena fe no implica un fin en sí mismo, es más bien, un medio de protección de una serie de intereses, y está apegada a lo dispuesto por la ley. En ese entender, la buena fe es la manera que el derecho ha establecido como mecanismo para determinar, valorar el actuar de los seres humanos dentro de la esfera del derecho, debemos comprender que la buena fe también supone una pluralidad de acciones. Habiendo ya establecido que es esta importante institución, nos explayaremos, y abordaremos algunas especificaciones, tomaremos lo mencionado por Picazo citado por Monsalve (2008, pp. 36-38): En primera orden la buena fe es concebida en un sentido de ignorancia sobre alguna lesión que se ocasiona a un tercero, en este supuesto tenemos que la conducta de este sujeto está en contra de la ley (es antijurídica), sin embargo, esta situación se ve envuelta en la honradez, frente a este caso la buena fe actuara en un sentido de expulsión de la culpabilidad. En un segundo momento, entenderemos a la buena fe desde una óptica de deberes a cumplir, esto implica la diligencia que tienen que tener los sujetos a la hora de ejercer sus derechos, porque las personas tienen algunas conductas exigibles producto de sus

relaciones jurídicas. De otro lado, debemos entender a la buena fe como una limitación, si uno le da un sentido económico a su actuar, dejaría de actuar en el marco de la buena fe.

Como ya se ha podido establecer la buena fe, es en sentido amplio una garantía, para tener un mejor entendimiento, indagaremos sobre la importancia de esta, la admisión de la misma supone formular una serie de esquemas de validez de la conducta y frente a nuestro tema influye de forma directa en el actuar del poseedor, la buena fe, que este va demostrar, se podrá observar en sus acciones. Así tomaremos alguna de sus importancias, establecidas por Bennati (1970, p. 79-80):

- La buena fe como generadora de deberes de conducta: La conducta del ser humano, por regla general, establece el sentido de su actuar, para poder citar a la buena fe entonces necesitamos medir las manifestaciones de un ser humano. Además, se habla de la existencia de la lealtad, porque esta exige alguna serie de obligaciones de carácter positivo, por lo que se afirma que debe mediar el respeto, en relación a las obligaciones.
- La buena fe como mecanismo de control: Funciona en un sentido estricto para velar por el sentido de confianza de lo declarado por una persona

La buena fe, no solo comprende un requisito para lograr un determinado derecho, va más allá de solo eso ser eso, su incidencia se encuentra en casi el cien por ciento de nuestro sistema judicial, es por eso que es de vital importancia entenderla, dentro de nuestro tema de investigación, esta se va presentar como un requisito, de lo ya descrito, precisaremos, en qué medida y bajo qué circunstancia esta es evaluada en los procesos de prescripción adquisitiva. Un juez al momento de resolver una controversia en torno a este tema, en que funda su decisión. Si bien es cierto un punto importante es el bien, pero ¿Cuán importante es el actuar de quién

posee ese bien? La conclusión a la que abordamos, es que sin duda este punto tan importante debe ser evaluado y no se debe limitar, a las características del bien. Este lo basamos en el hecho, de que como ya se menciona, la prescripción actúa en un sentido de escarmiento ante un propietario poco preocupado.

2.2.2.6 Prescripción adquisitiva de dominio y copropiedad

La Prescripción Adquisitiva de Dominio, como ya se ha desarrollado es un mecanismo legal, para obtener la propiedad, pero el meollo del asunto y tema de investigación se centra en la incidencia de esta institución dentro de la copropiedad, con relación a esta última varios doctrinarios han ahondado en el tema, por lo que asumiremos la siguiente postura: La institución jurídica de copropiedad, encuentra su fundamento en la propiedad, esta basa su sentir en la privilegio y exclusividad del bien, efectuada por un sujeto, bajo esa premisa, en la copropiedad la situación es diferente. Entendiendo lo siguiente: Dentro de la copropiedad el bien que en la propiedad le pertenecía solo a un sujeto ahora pertenece por cuotas semejantes a dos o más individuos, entonces se debe comprender que ninguna de las partes ostenta la propiedad sobre una determinada parte del bien, por lo contrario, cada quien tiene un derecho equivalente, es decir es proporcional a su cuota, (Avendaño & Avendaño, 2017, pp.93-94).

Al hablar de copropiedad, existe diversas maneras de entenderla, pero existe una forma especial de referirse a ella, es aquella en la cual los titulares de una determinada propiedad al mismo tiempo son titulares de ciertos derechos que tienen el sentido de ser derechos comunes, Bajo esa sintonía: Podemos hablar de copropiedad cuando sobre un bien o una cosa existan derechos patrimoniales que pertenezcan, pro indiviso, a varias personas. Se recalca que no se trata de que la propiedad se ha dividido en cada integrante, sino que todos son dueños sobre

todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, a esas partes se las denomina, alícuota (Rojina, 2008, pp.116-11).

La normativa peruana, establece así la existencia de pluralidad de titulares, dentro de los cuales se ha formado un todo que tiene la característica de indivisa, recayendo el derecho de propiedad sobre la cosa o el bien del objeto sobre el cual se impone el derecho de propiedad, siendo así el Libro referido a los Derechos Reales. Lo desarrolla de la siguiente manera: Dentro del artículo 969, se precisa, habrá copropiedad siempre que un bien pertenezca por cuotas ideales a varias personas, seguidamente el artículo 970, establece que las cuotas a las que hace mención el artículo anterior se entienden como iguales, hasta que no se pruebe lo contrario.

Establecido, los aspectos generales de la copropiedad, tenemos que partir de que existen casos en los que la prescripción adquisitiva de dominio no procede siendo estas:

- Prescripción a favor de quien tiene Título de Dominio: Esta condición se funda en lo resuelto dentro del Expediente N° 3992-97 pronunciamiento dado por la Tercera Sala de la Corte Superior de Lima: en la cual expone “Resulta jurídicamente imposible solicitar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva si se afirma haber adquirido este por contrato de compra venta”, como se puede corroborar a través de este pronunciamiento, la prescripción adquisitiva de dominio sería improcedente, cuando media para ella algún título de dominio, en el mismo sentido de este expediente existen muchos más, siendo otro caso el Expediente N° 4301-94.
- Prescripción a favor de uno solo de los Cónyuges: Para resolver este tema se toma como precedente lo dicho por la Sala Civil Transitoria de la Corte de Justicia, tal pronunciamiento fue dado en la Casación N° 2176-99, de fecha 7 de diciembre de 1999, precisa “La declaración judicial efectuada a favor del que adquiere el dominio de un

bien por prescripción, a base de la posesión directa y pacífica, no puede considerarse un acto de liberalidad” pero cuál era el fundamento para esta afirmación, asegura la Corte Suprema que la naturaleza de la adquisición del bien, toda vez que la posesión se dio producto de un matrimonio, en ese sentido el bien desde de su obtención, fue social.

- Prescripción entre Copropietarios: Este es el tema de más importancia para la investigación, sobre el tema la Casación N° 398-96, propone lo siguiente: “Ninguno de los copropietarios ni sus sucesores puede adquirir por prescripción los bienes comunes” esto suponía una prohibición para adquirir los bienes mediante la prescripción adquisitiva de dominio, Asimismo en el tercer considerando de la Resolución de fecha 27 de enero de 1998 recaído en el Expediente 2086-97 se establece “Siendo así, estamos frente al impedimento contenido en el artículo 985 del Código Civil en cuanto dispone que ninguno de los copropietario ni sus sucesores pueden adquirí por prescripción los bienes comunes” esto supone lo siguiente, si un bien se encuentra bajo copropiedad, y uno de los dueños se encuentra en la posesión de él, actúa en nombre propio mas no a nombre de los demás, en ese entender no estarían presentes los requerimientos que exige esta figura, además de que hablaríamos de la presencia de poseedor mediato que a la misma ves sería un propietario que actuó con poca diligencia. Sobre este tema la Ley N° 27157 dentro del artículo 26 mencionaba una excepción para esta situación: En el entender de esta ley no era aplicable 958 del Código Civil cuando de actuaba en vía notarial, no obstante, fue derogado por la tercera disposición de la Ley N 27333.

Sobre el tercer punto es el que ahondaremos, pero antes de continuar es necesario aclarar un punto también controvertido, la copropiedad cuando existe un vínculo de consanguinidad o afinidad y de otro lado, copropiedad cuando están ausentes tales circunstancias. Esto en razón de lo establecido en el artículo 985 de nuestro Código Civil, que

al pie de la letra dice: Artículo 985: Imprescriptibilidad de la acción de partición, La acción de participación es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir los bienes comunes.

Al respecto de tal enunciado, tenemos que establecer dos grandes aspectos que giran en torno a este, de un lado cuando la copropiedad sobre un bien, nace de un vínculo sanguíneo, o a causa del matrimonio, la prescripción no podrá proceder, así:

- Dentro del matrimonio y la Herencia

La regulación sobre el tema, distingue entre bienes propios y los bienes productos gananciales. Al respecto, los bienes propios son aquellos que contribuyen los cónyuges al momento de celebrar el matrimonio, sobre los bienes que son adquiridos con posterioridad mediante herencia, donación; estos son considerados bienes propios según lo establece la normativa civil. Pero la controversia surge cuando es un bien conyugal, en este caso, el bien estaría bajo la copropiedad ¿Qué sucedería, si uno de los cónyuges quisiera obtener la propiedad mediante prescripción? Resulta entonces un tema bastante controvertido. En ese sentido, si bien es cierto la naturaleza de la obtención del bien influye, el análisis debe ser más profundo, bajo ese contexto, sobre los demás requisitos debería imperar, la buena fe, de quién pretende obtener el bien a través de la prescripción adquisitiva.

- Dentro de sujetos que no tienen ningún vínculo

Cuando la copropiedad de un bien, no esté sujeta aun vínculo de consanguinidad o afinidad, es posible obtener la propiedad de un bien mediante la prescripción adquisitiva, para tal situación se deben computar los requisitos, aspecto que ya se ha desarrollado, probar de igual modo la buena fe del poseedor, postulado así que el

mecanismo legal (prescripción adquisitiva de dominio), se entendería como una sanción para aquel copropietario que fue negligente.

2.3. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Los conceptos claves para comprender mucho mejor el proyecto de tesis serán desarrollados a continuación, sin embargo, dichos conceptos serán descritos bajo el diccionario jurídico de Guillermo Cabanellas, Diccionario Jurídico de Lengua Española, el Diccionario de la Real Academia Española y algunos autorizados de la doctrina.

- **Copropiedad:** El dominio de una cosa tenida en común por varias personas (Cabanellas, 2006, p. 118).
- **Condominio:** Del lat. cum, con, y dominium, dominio. Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas (Cabanellas, 2006, p. 99).
- **Cuotas:** Parte determinada y fija que corresponde dar o percibir a cada uno de los interesados en un negocio, suscripción, empréstito, etc. Lo señalado de antemano; como una obligación, contribución, derecho, etc., en forma periódica, temporal o por una sola vez (Cabanellas, 2006, p. 127).
- **Imprescriptibilidad:** Lo que no puede perderse por prescripción (Cabanellas, 2006, p. 236).
- **Acción:** Acción denota el derecho que se tiene a pedir alguna cosa o la forma legal de ejercitar éste. En cuanto derecho, consta en las leyes substantivas (códigos civiles, de comercio, penales y demás leyes, reglamentos, etc.); en cuanto modo de ejercicio, se regula por las leyes adjetivas (códigos procesales, leyes de enjuiciamiento o partes especiales de textos substantivos también) (Cabanellas, 2006, p. 11).

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

3.1. METODOLOGÍA

El método de la tesis fue la hermenéutica, que se conoce como el arte de la interpretación. Sin perjuicio de ello, la hermenéutica no solamente será comprendida como un método de investigación, sino también como un método para encontrar la verdad. Lo primero lo dicen Gómez Adanero y Gómez García (2006), la hermenéutica: “(...) no rechaza el método, ni el conocimiento científico, sino sólo la pretensión de reducir la verdad a un proceso de conocimiento, y en concreto, al basado en el método científico-tecnológico (...)” (p. 203); esto significa que, cuando se investiga con el uso de la hermenéutica, debemos olvidar los procesos clásicos de una investigación empírica. Por ello, asumimos que la hermenéutica incluye al sujeto cognoscente dentro del proceso de investigación, porque al realizar una interpretación, también ingresan los aspectos subjetivos que hacen inclinar la balanza a un sentido, pero, pretendemos ser lo más objetivos posible.

También señalamos que el método procura hallar la verdad porque la hermenéutica “no parte del presupuesto básico de las teorías puramente epistemológicas, que arrancan una supuesta situación ideal de conocimiento (la razón de los positivistas) o de comunicación (la razón práctica de los procedimentalistas)” (Gómez & Gómez, 2006, p.201); esto es que a diferencia de los positivistas (como corriente filosófica), los que requieren comprobaciones empíricas, donde existe una desligazón de sujeto y objeto de estudio, los hermenéuticos incluyen reflexiones subjetivas.

Usamos para la tesis la hermenéutica pues los investigadores interpretaremos textos tales como la ley, la jurisprudencia y los libros doctrinarios sobre Copropiedad y Prescripción

Adquisitiva de Dominio. Del mismo modo, no es ajena la carga vivencial académica, personal, emocional y filosófica para poder encontrar la verdad en la presente tesis.

Para el Derecho se usó por excelencia la hermenéutica jurídica, por lo que en la presente tesis se utilizó la exégesis, el cual consiste en hallar la voluntad del legislador en sus diferentes disposiciones normativas, esto es porque algunas leyes son oscuras o ambiguas (Miró-Quesada, 2003, 157).

Y en caso de que este método no fuera suficiente, usamos el método sistemático-lógico, el que consistió en buscar sistemáticamente en el ordenamiento jurídico los conceptos jurídicos que ayuden a esclarecer la oscuridad o ambigüedad de un dispositivo normativo (Miró-Quesada, 2003, 157).

En ambas interpretaciones serán de utilidad con Copropiedad y Prescripción Adquisitiva de Dominio.

3.2. TIPO DE INVESTIGACIÓN

La tesis fue de tipo básico o fundamental, asimismo, es una investigación propositiva.

- A. Es una investigación básica o fundamental (Carrasco, 2013, p. 49) porque se encargó de incrementar, en la teoría jurídica, las formas a través de las cuales se debe estudiar la Copropiedad y Prescripción Adquisitiva de Dominio.

Sobre lo antes dicho, nuestra investigación es básica porque, al profundizar sobre la Copropiedad y Prescripción Adquisitiva de Dominio, se aclara y profundiza sobre los alcances de esas dos variables y su correlación.

- B. Asimismo, diremos que la investigación fue propositiva, ya que propusimos una modificación en la legislación sobre copropiedad y prescripción adquisitiva de dominio. Aranzamendi señala que “(...) en una investigación jurídica-propositiva se analiza la ausencia de una norma o se cuestiona una existente en forma crítica, determinando sus límites y deficiencias para proponer derogatorias, modificaciones o reformas” (2009, p. 84).

3.3. NIVEL DE INVESTIGACIÓN

Desde otra perspectiva metodológica, el nivel de investigación fue correlacional (Hernández; Fernández & Batpista, 2010, p. 82) pues se detalló el cómo se relacionan los elementos esenciales de cada variable: Copropiedad y Prescripción Adquisitiva de Dominio, a fin de conocer cómo el influye una variable sobre otra.

Decimos, pues, que fue correlacional, porque se clarificó las características de cada una de las variables y se les relacionó para examinar su incompatibilidad o sus semejanzas a fin de tomar una decisión si éstas guardan consistencia a futuro o no, en caso de no serlo, afirmaremos que su influencia será negativa, pero si hay relación, diremos pues que su relación es eminentemente positiva.

3.4. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

La investigación tuvo como diseño el corte observacional o no experimental pues no se manipularon las variables de la tesis, sino que solo se extrajo las características más importantes del objeto a fin de relacionarlas (Sánchez, 2016, p. 109). No obstante, el diseño de la tesis no se reduce a determinar su no experimentación, sino que pretende alcanzar un diseño analítico y descriptivo.

- A. Señalamos que es analítico porque se busca descomponer las variables de investigación, y poner énfasis en su estudio analizando sus componentes, dimensiones, características y propiedades.

Ramos señala que el diseño analítico “(...) consiste en la descomposición, separación, aislamiento del conocimiento a priori en los elementos del conocimiento puro del entendimiento” (2008, p. 498). Esto es que se estudia cada componente por separado, lo cual se refleja en el marco teórico de la investigación.

- B. Diremos que fue descriptivo porque, mientras se analizó las propiedades de las variables, se les describió aisladamente.

3.5. ESCENARIO DE ESTUDIO

La investigación al ser cualitativa y utilizar uno de los métodos dogmáticos jurídicas, propias de la ciencia jurídica, esto es de analizar la norma jurídica y observar si está acorde a una realidad social y legislativa, pues el escenario constituye el mismo ordenamiento jurídico peruano, ya que de allí es de donde se va a poner a prueba su consistencia e interpretación acorde a la Constitución.

3.6. CARACTERIZACIÓN DE SUJETOS O FENÓMENOS

Como ya se ha advertido, la investigación al ser de enfoque cualitativo y tener una modalidad específica dentro de la rama del Derecho, la investigación dogmática jurídica, lo que se está analizando son las estructuras normativas y también las posturas doctrinarias referidas a los conceptos jurídicos: Copropiedad y Prescripción Adquisitiva de Dominio, a fin de saber si son compatibles o no y poder hacer una modificación normativa racional y válida dentro del ordenamiento jurídico peruano.

3.7. TRAYECTORIA METODOLÓGICA

La trayectoria está referida al cómo se va a proceder desde que se instala la metodología hasta la explicación de manera sistemática de los datos, es decir, a una explicación holística del cómo se va a realizar la tesis desde un enfoque metodológico, para ello, explicaremos grosso modo.

En orden a la naturaleza de la investigación se va a emplear como método de investigación la hermenéutica jurídica al analizar ambos conceptos jurídicos de estudio, teniendo por ende como instrumento de recolección de datos a la ficha (bibliográfica, textual y de resumen) tanto de Copropiedad y Prescripción Adquisitiva de Dominio; así, al estar orientado a un nivel correlacional, se analizarán las características de ambos conceptos jurídicos para observar su nivel de relación, para finalmente emplear el procesamiento de datos a través de la argumentación jurídica, para así poder responder las preguntas planteadas.

3.8. MAPEAMIENTO

El mapeamiento está destinado al cómo se abordaron los lugares en dónde se extrajeron los datos para poder ejecutar la tesis, para ello, primero se debe explicar qué es la población,

en palabras del profesor Nel Quezada (2010) viene a ser el conjunto de los elementos que contienen información respecto al objeto de estudio, pues va a estar comprendida por datos, fenómenos, animales y personas, etc. (p.95); por ello es que señala: “(...) representa una colección completa de elementos (sujetos, objetos, fenómenos o datos) que poseen características comunes (...)” [el resaltado es nuestro] (p. 95).

De esta manera, es así como se efectuó en la investigación, ya que el método general que se utilizó fue la hermenéutica y el específico a la hermenéutica jurídica, la principal fuente de recolección de datos fue a través de libros, pues con diversas interpretaciones de ellas se elaboró progresivamente un marco teórico consistente que será en base a: los libros, leyes, jurisprudencia que se desarrollen con los temas de Copropiedad y Prescripción Adquisitiva de Dominio.

3.9. RIGOR CIENTÍFICO

El rigor científico está basado en la logicidad de los argumentos, los cuales se basan en el principio de no contradicción, identidad y tercio excluido, asimismo al no haber trabajado con personas, en la que es vital el resguardo de su derecho a la intimidad y el permiso respectivo, no fue necesario obtener un consentimiento informado por persona alguna.

3.10. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

3.10.1. Técnicas de recolección de datos

La tesis utilizará la técnica del análisis documental. Lo que hace esta técnica es un análisis de textos doctrinarios de los que extrae información relevante para la tesis. Este análisis opera la base del conocimiento cognoscitivo, por ello, nace la posibilidad de elaborar un documento primario a través de fuentes primarias o secundarias. Estas fuentes son un

intermediario o instrumento de búsqueda entre el documento primario y el usuario que recurre a la información con la finalidad de comprobar la hipótesis (Velázquez & Rey, 2010, p. 183).

3.10.2. Instrumentos de recolección de datos

Para el caso de nuestra investigación se utilizó las fichas textuales, de resumen y las bibliográficas a fin de recrear un marco teórico de acuerdo a las necesidades de la interpretación que demos de la realidad y de los textos.

CAPÍTULO IV: RESULTADOS

4.1. RESULTADOS DE LA HIPÓTESIS UNO

La hipótesis uno ha sido: “Los copropietarios consanguíneos no pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano porque vulneran la acción de petición de herencia”; y sus resultados fueron:

PRIMERO.- La propiedad ha sido siempre el pilar económico fundamental sobre el que se ha erigido el sistema económico actual. Conjuntamente con la propiedad, que se ha ejercido en su origen de forma personal, apareció, con el tiempo, la copropiedad, figura que consiste en una propiedad que no es exclusiva de un único individuo, sino que se comparte con alguien más.

SEGUNDO.- En la antigua Roma, la copropiedad se conocía como condominio, o, en sus términos *communio*. Esta figura se entendía entonces como un dominio indiviso, en el sentido de que la propiedad no podía bifurcarse.

En el Derecho germánico, la propiedad adoptaba una postura colectivista, donde varios de los sujetos que poseían la propiedad la tenían de manera conjunta. Sin embargo, en este derecho, la propiedad no era concebida como tal, sino que los germánicos hablaban de comunidad en tanto se compartía un derecho entre varias personas.

TERCERO.- En lo que respecta al derecho peruano, la copropiedad ha sido recogida en diversos ordenamientos jurídicos. En el primer caso, el Código Civil peruano de 1852 no reconoce el derecho a la copropiedad. En cambio, en el Código Civil peruano de 1936, el

artículo 895° de dicho cuerpo normativo ya recogía a la copropiedad, teniéndola como la figura que otorga derechos de propiedad a cada propietario que después, en conjunto, pueden dividir el bien y repartirse las partes.

En el caso del Código Civil peruano de 1984 (Código vigente), el artículo 969° prescribe lo siguiente:

Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

El artículo anterior se refiere a que existirá una copropiedad siempre y cuando el bien esté dividido en porciones iguales. Incluso, el artículo siguiente sugiere que únicamente puede creerse lo contrario cuando haya prueba en contrario.

En este sentido, la copropiedad se comprende como un derecho real de propiedad que es recogido en diversos cuerpos normativos, no solo del Perú, sino que de todo el mundo.

CUARTO.- Legislaciones como España, Argentina y México conciben la titularidad colectiva como condición de copropiedad como derecho real. Sin embargo, El Salvador señala que la copropiedad debe comprenderse como un cuasicontrato en el que no se forma sociedad, sino, únicamente titularidad colectiva.

QUINTO.- Ahora, sin perjuicio de la concepción que se tenga en las legislaciones sobre la copropiedad, es atinado dar una definición. La copropiedad, como se había mencionado, debe ser concebida como un derecho real que otorga a dos o más sujetos la calidad de propietarios de un bien. Dicha definición ha sido heredada del derecho romano, por su característica de hablar de cuotas ideales.

En cuanto a su naturaleza jurídica, ha existido una amplia discusión, donde resaltan las siguientes teorías: Teoría de la interinidad, teoría de la unificación del derecho de propiedad, teoría de la división y la teoría de la propiedad plúrima total.

La primera teoría defiende la inexistencia de la copropiedad, al señalar que solo en la división del bien nace la propiedad.

La segunda teoría defiende la imposibilidad de dividir el derecho de copropiedad, pues debe existir una comunidad en el bien.

La tercera teoría señala que existe pluralidad de derechos presentes en la copropiedad.

La cuarta teoría señala que todos los propietarios tienen derecho sobre el bien dependiendo de la cuota que hayan asumido.

SSEXTO.- De igual forma, la copropiedad tiene ciertas características: i) existe una pluralidad de sujetos; ii) es un derecho real que se desprende de la propiedad; iii) si no existe división, cada copropietario tiene derecho sobre el bien; iv) la copropiedad es imprescriptible porque no puede afectarse por el tiempo; v) es imposible ejercer la propiedad material de una parte del bien común.

SÉPTIMO.- Cada uno de los copropietarios de un bien ejerce derechos sobre el mismo de acuerdo al bien en general, porque se presume que sus cuotas son iguales.

Existe en la copropiedad derecho de uso y derecho de disfrute. El primero se refiere al derecho de copropietario de usar el bien siempre que no perjudique al otro copropietario. El segundo se refiere al derecho de los copropietarios a disfrutar de los beneficios que surgen a partir del uso del bien, incluso teniendo que reembolsarse al copropietario que no ha sido beneficiado.

OCTAVO.- Como los derechos contienen también deberes, los copropietarios se encuentran obligados a conservar el bien y la cuota que se les ha sido asignada. Asimismo, cada copropietario debe encargarse de los gastos de la conservación del bien.

En lo que respecta al aspecto formal de la copropiedad, en su clasificación, esta puede clasificarse en normal u ordinaria cuando se puede dividir el bien para el beneficio de todos los copropietarios; en cambio, se denomina copropiedad con indivisión forzada cuando no se puede dividir el bien.

Sobre las cuotas de la copropiedad, la cuota ideal es aquella cuota que otorga al copropietario el poder sobre todo el bien en conjunto. Debe presumirse la igualdad de cuotas en el sentido de que los copropietarios son propietarios de todo el bien y al mismo tiempo de nada, pues existe otro copropietario que ejerce el mismo derecho.

Se señala que la copropiedad es imprescriptible. Esto se debe a que el artículo 985° del Código Civil peruano así lo señala taxativamente. Esta imprescriptibilidad tiene que ver con el tiempo, en el sentido de que el derecho del copropietario sobre el bien no prescribe, esto es, a través del tiempo, el copropietario seguirá siendo propietario del bien.

NOVENO.- Por otro lado, tenemos a la figura de la prescripción adquisitiva de dominio.

Debido a la trascendencia de la propiedad y su relación con cualquier flujo social y económico, la legislación ha determinado diversas formas de adquirir la propiedad. Entre estas, encontramos: apropiación, especificación, accesión, trasmisión de la propiedad y prescripción adquisitiva.

DÉCIMO.- Para los fines de la presente investigación, es correcto afirmar que nos interesa el estudio de la prescripción adquisitiva de dominio como forma de adquirir la propiedad.

La prescripción adquisitiva de dominio se ha observado, en la legislación peruana, desde el Código Civil peruano de 1852 hasta la legislación actual.

La prescripción adquisitiva de dominio, también conocida como *usucapión* es una figura jurídica que permite la adquisición de un derecho a través de la posesión del bien de forma continua, pacífica, pública y como propietario. El derecho que se adquiere mediante la prescripción adquisitiva de dominio no es otro derecho que el derecho de propiedad.

DÉCIMO PRIMERO.- Si hablamos de dominio, es necesario observarlo en el sentido de que este debe ser un derecho perpetuo.

El dominio tiene que ver con la posesión. La posesión es el ejercicio fáctico de poderes sobre el bien. Quien usa el bien, por eso, es el poseedor del bien, asimismo lo es quien percibe frutos del bien, y lo es también quien dispone del bien.

Desde el punto de vista jurídico, el derecho de posesión es un derecho real que genera una relación de poder de un sujeto sobre la cosa sin, necesariamente, existir propiedad.

La prescripción adquisitiva puede tramitarse por vía administrativa, notarial o judicial, dependiendo de la naturaleza del bien. En cuanto a su naturaleza, se puede clasificar en ordinaria y extraordinaria, siendo la única diferencia que la prescripción adquisitiva extraordinaria no requiere justo título, siempre que se acredite la buena fe para acceder al recurso.

Dentro de los requisitos para acceder a la prescripción adquisitiva de dominio, se halla la posesión continua (es decir, sin interrupciones), la posesión pacífica (exenta de violencia), la posesión pública (debe actuarse como el verdadero propietario).

Otro de los requisitos presentes en la prescripción adquisitiva de dominio es la buena fe. El hecho de que la actuación sea de buena fe implica que el poseedor del bien debe tener fiel creencia en su legitimidad. Esto se debe a que un poseedor que cree que el bien es suyo (aunque no lo fuera) no está actuando de mala fe.

DÉCIMO SEGUNDO.- Volviendo al tema de la copropiedad, se ha observado que la copropiedad no necesariamente la ejercen extraños. Al contrario, es muy usual que la

copropiedad sea consecuencia de un vínculo por herencia, en cuyo caso estamos hablando de una copropiedad entre consanguíneos.

Seguramente, esto puede llegarse a comprender de mejor forma mediante un ejemplo. Imaginemos que el señor “A” posee una casa de 3 pisos que ha construido hace 20 años. El señor “A” tiene 3 hijos, quienes viven en esta casa. La esposa del señor “A” murió hace 5 años y este también muere hace apenas algunos meses. Debido a que no existen otros herederos forzosos, la casa pasa por herencia forzosa a ser propiedad de los 3 hijos del señor “A”.

En este momento, seguramente surge la necesidad de observar el contenido del artículo 660° del Código Civil peruano. Mediante este artículo es necesario presumir que, tras la muerte de una persona, sus bienes, derechos y obligaciones pasan a propiedad de sus sucesores.

En el caso ejemplificado, los sucesores son los 3 hijos del señor “A”, quienes se convierten en los nuevos propietarios de la casa que el señor “A” deja en el momento de su muerte.

Teniendo en cuenta que el señor “A” no ha dejado un testamento, debemos inmediatamente presumir que los 3 hijos son propietarios del bien de manera proporcional.

Además, debemos señalar que, en caso de que uno de los hijos se encuentre, por ejemplo, en el extranjero, razón por la que los otros dos hijos ocuparon la mitad del bien cada uno, este primero puede, tras su llegada al país exigir la parte que le corresponde del bien, mediante el ejercicio de la figura de petición de herencia, contenida en el artículo 664° del Código Civil peruano.

Entonces, observamos que la copropiedad, en los casos de un bien que se ha obtenido mediante sucesión, tiene una configuración que llama la atención de otros fenómenos debidamente consignados en el libro de sucesiones del Código Civil peruano, por lo que no podemos simplemente limitarnos a observar las reglas del Capítulo de Copropiedad en el Libro de Derechos Reales en el Código Civil. Todo esto porque el derecho debe ser siempre observado desde una perspectiva integral, en la que el panorama es sistemático y no se aíslan los artículos a conveniencia del intérprete, ignorando así figuras importantes del Código.

DÉCIMO TERCERO.- Entonces, cuando se habla de herencia, esta tiene que evaluarse desde el punto de vista de la imprescriptibilidad de la petición de herencia. Cuando una persona se convierte en sucesora de un determinado bien, este derecho es imprescriptible.

La imprescriptibilidad de un derecho se relaciona con que este perdura en el tiempo y espacio, esto es, que se trata de un derecho para siempre.

En el ejemplo que anteriormente se había diseñado, se observó que uno de los hijos vive en el extranjero y de pronto llega a reclamar su parte del bien. De acuerdo a la imprescriptibilidad de la petición de la herencia, no importa si este hijo llega dentro de 2, 5 o 20 años. Cuando este llegue de vuelta y exija su parte de la herencia, podrá acceder a ella.

La ley es clara señalando esta imprescriptibilidad, por lo que definitivamente merece atención el hecho de que uno de los hijos puede haber desaparecido hace 20 años, los otros hayan invertido en el bien, hayan desarrollado esfuerzos sobre el mismo y de pronto, en su aparición (que podría ser incluso oportunista), el heredero tiene acceso al bien, gracias a la

figura de petición de herencia. ¿Cómo podrían entonces protegerse los otros dos hijos? Es un hecho que necesariamente será discutido en el segmento de discusión de resultados.

4.2. RESULTADOS DE LA HIPÓTESIS DOS

La hipótesis dos ha sido: “Los copropietarios no herederos pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano porque no afectan otros derechos”; y sus resultados fueron:

PRIMERO.- En el punto 3.1., de la investigación, desde el considerando primero hasta el considerando décimo primero, se ha expuesto información general y analítica sobre la figura de la copropiedad; asimismo, se ha desarrollado los puntos más trascendentales de la información obtenida sobre la prescripción adquisitiva de dominio; por lo tanto, no encontramos razones suficientes para redundar en dicha información, pues ya ha sido adecuadamente expuesta.

Por otro lado, la diferencia fundamental entre la hipótesis primera y esta (la hipótesis segunda) yace sobre la copropiedad ejercida entre consanguíneos, que ya se ha tocado en la descripción de resultados de la hipótesis primera, y; la copropiedad ejercida entre sujetos que no tienen una relación jurídica además de la relación creada por la misma copropiedad.

SEGUNDO.- En el sentido de que deseamos observar el fenómeno de la copropiedad entre sujetos que no necesariamente tienen otro vínculo jurídico además de la propiedad, o que al menos este vínculo no es un vínculo basado en la consanguinidad, debemos apartar de este tipo de copropietarios a los que ejercen copropiedad como consecuencia de una herencia, o aquellos que son copropietarios en su calidad de cónyuges, por haberse adoptado al régimen

de sociedad de gananciales. En otras palabras, los copropietarios analizados en este segmento de la investigación son los copropietarios que actuaron como socios para la adquisición de un determinado bien, que adquirieron un bien mediante compra y venta, donación, permuta u otro tipo de contrato, pero sin que entre estos copropietarios exista ningún tipo de vínculo de consanguinidad.

Cuando hablamos de copropietarios no consanguíneos, es muy usual que la copropiedad haya resultado de algún negocio o acto jurídico. Esto se debe a que el artículo 969° del Código Civil peruano no restringe ninguna relación para el ejercicio de la copropiedad, sino se ciñe solo a observar que la copropiedad pertenece a dos o más personas. Esto quiere decir que dos o más personas, de cualquier naturaleza, pueden adquirir un bien conjuntamente, o haberlo recibido de cualquier otra forma, empero, mientras estas personas ejerzan el derecho de propiedad sobre un mismo bien, se hablará de copropiedad.

Para comprender mejor la figura de copropiedad, desarrollaremos algunos ejemplos:

- i) El señor “A” y el señor “B” adquieren conjuntamente, mediante un contrato de compra y venta, un bien. Entonces, “A” y “B” son copropietarios de dicho bien.
- ii) “A” y “B” han empatado en una apuesta realizada con “C”, entonces “C” decide pagar la apuesta a ambas personas, mediante un contrato de donación que convierte en copropietarios a los señores “A” y “B”.
- iii) Los artistas “A” y “B” han esculpido conjuntamente una estatua de cristal. Ambos deciden vender dicha estatua. Entonces, aparece “C” quien se interesa por la estatua, pero solo posee un terreno y nada de dinero en efectivo, por lo que ofrece a “A” y “B” intercambiar la estatua por el terreno. Todos aceptan.

En un primer momento, “A” y “B” eran copropietarios de la estatua y, mediante un contrato de permuta, “A” y “B” adquirieron la copropiedad del terreno.

- iv) “A” y “B” son dos hermanos cuyo padre fallece dejando un terreno sin testamento. “A” y “B” se convierten, por la figura de sucesión en copropietarios de dicho terreno.

En todos los casos simulados, “A” y “B” son copropietarios de los bienes descritos. Como puede observarse, cada uno de estos supuestos ha tenido que la copropiedad ha sido adquirida de diversas formas, por lo que cada uno de los casos ameritaría un análisis para observar los fines de la investigación en cuanto a la posibilidad de adquirir uno de los copropietarios los bienes mediante prescripción adquisitiva de dominio. **Sin embargo, para esta segunda hipótesis, deberíamos excluir el supuesto iv), puesto que este representa el ejercicio de copropiedad por herederos, lo cual ya ha sido descrito en los resultados de la hipótesis primera.**

Entonces, observaremos que los fines de la hipótesis número dos estarán basados en observar la posibilidad de que dos o más copropietarios puedan adquirir bienes mediante prescripción adquisitiva de dominio, siempre y cuando estos copropietarios estén sujetos a las reglas del artículo 969° del Código Civil peruano, y no exista una copropiedad que se ejerce como consecuencia de un vínculo sucesorio, es decir, copropiedad por herencia.

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA HIPÓTESIS UNO

La hipótesis uno es la siguiente: “Los copropietarios consanguíneos no pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano porque vulneran la acción de petición de herencia”. Al respecto, surge la necesidad de iniciar una discusión que permita probar su contenido.

PRIMERO.- Siempre que la prescripción adquisitiva de dominio cumpla con los requisitos que se han establecido en la sección de resultados, no debería existir objeción alguna para creer que no puede concederse dicha figura jurídica de manera legítima.

Es decir, siempre y cuando exista posesión continua, pacífica y pública durante el periodo de tiempo exigido por ley, de acuerdo al artículo 950° del Código Civil peruano, una persona puede ejercer la figura de usucapión para obtener la propiedad de un determinado bien.

Sin embargo, el ejercicio del derecho consiste en generar armonía entre los derechos y deberes en el sentido de que los derechos pueden ejercerse mientras no vulneren otros derechos, porque esa sería una postura jurídica irresponsable. Entonces, en caso de que un determinado dispositivo normativo prohibiera la procedencia de la usucapión, existiría un conflicto normativo en el que tendría que realizarse un análisis para observar la protección de qué derecho es más importante, o sea, si debemos preferir el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio o este otro derecho que entra en contradicción con la usucapión.

En el caso de la copropiedad, esta es de carácter imprescriptible, pero, correlativamente a este derecho, también tenemos a la acción de petición de herencia, derecho que se fundamenta en el derecho fundamental a la herencia. Esta acción se refleja en lo siguiente: en cualquier momento de su vida, un sucesor puede dirigirse al bien que ha heredado y exigir la parte que le corresponde del mismo.

Como ya se ha señalado, la intención de la hipótesis número 1 es observar si es posible o imposible el ejercicio de la prescripción adquisitiva de dominio en los casos en los que los copropietarios han adquirido el bien que se pretende prescribir mediante herencia. Por eso, se acaba de citar a la imprescriptibilidad de la copropiedad y a la acción de petición de herencia.

Entonces, nos encontramos frente a una doble problemática. Para que podamos debatir sobre la posibilidad de que un heredero pueda prescribir un bien del que es copropietario conjuntamente con otro heredero, debemos demostrar dos cosas: i) debería permitirse la prescripción adquisitiva de bienes que se encuentren en copropiedad; ii) debería permitirse la prescripción de la acción de petición de herencia, en los casos en los que el heredero haya abandonado el bien que se pretende prescribir.

SEGUNDO.- En el caso de que uno de los herederos decidiera adquirir su herencia mediante prescripción adquisitiva de dominio, se convertiría en propietario del bien. Sin embargo, en cualquier momento, el otro heredero podría llegar y exigir su derecho a la herencia mediante acción de petición de herencia. En esta colisión de derechos, no podemos conceder ambos al mismo tiempo.

La pretensión de la presente investigación es la de flexibilizar la prescripción adquisitiva de dominio y su relación con la copropiedad. En este sentido, la reflexión anterior no resulta pertinente para el ejercicio de la *usucapión*. En cambio, el hecho de que los herederos de un bien sean copropietarios de un bien, es un hecho que merece análisis. Pero esta intención podrá entenderse mejor mediante un ejemplo.

Imaginemos que el señor “A” murió hace doce años, dejando como herencia un terreno de 500 metros cuadrados. Debido a que no se tuvo testamento, sus tres hijos adquirieron el bien mediante la figura de transmisión sucesoria. Sin embargo, uno de sus hijos vivía en Estados Unidos hace 20 años, y, tras haber asistido al entierro de su padre, abandona Perú nuevamente y regresa a su residencia en Estados Unidos.

Los otros dos hermanos construyeron una casa en el terreno que recibieron como herencia y vivieron ahí los últimos 11 años, un año después de la muerte de su padre. Cada uno ha formado una familia y se ha desarrollado una relación bastante afectiva, sintiendo siempre recelo por el hermano que vive en Estados Unidos, puesto que saben que le va muy bien y tiene buenos ingresos económicos.

Los dos hijos que habitan la casa creen que deben formalizar los papeles a su nombre, es decir, que la casa debe estar únicamente a nombre de ellos y deben excluir a su hermano (que vive en el extranjero) de la copropiedad. Ambos escucharon de una figura llamada “prescripción adquisitiva de dominio”. Entonces, deciden consultar a un abogado sobre la posibilidad de adquirir el bien mediante esta figura y así excluir a su hermano de la copropiedad.

En este caso, nos encontraríamos frente a un análisis sobre el análisis de la hipótesis primera. En caso de que se permitiera la prescripción adquisitiva de dominio en copropietarios consanguíneos que son herederos, ¿se estaría afectando algún derecho fuerte, como para proceder con esta figura de la usucapión entre herederos?

Para esto, debemos primero observar la naturaleza de la acción de petición de herencia y la razón por la que esta es imprescriptible.

La acción de petición de herencia es producto del derecho constitucional que todos los seres humanos tenemos a la herencia. La herencia se reconoce como un derecho fundamental al que todos los hombres tienen acceso, porque evidencia el vínculo moral familiar fuerte que existe entre los padres e hijos. Un padre invierte gran parte de su vida en la crianza de sus hijos por el amor que les tiene, y de todo el esfuerzo patrimonial que el padre ejerce, la herencia se traduce en el gran esfuerzo que el padre pretende transmitir a sus hijos.

Teniendo en cuenta que la herencia es una voluntad que se presume, en el sentido de que, por lo general, los padres al morir quieren dejarle algo a sus hijos, son solo casos muy excepcionales en los que el padre no quiera dejarle herencia a los suyos, para lo cual el padre tendría que acceder a la figura de la desheredación. Sin embargo, si el padre no ha accedido a la figura de la desheredación, se entiende que el amor de un padre por su hijo se traduce en la herencia, porque es lo último que el padre deja a sus hijos antes de morir. Es por eso que la herencia es uno de los derechos constitucionales más fuertes a los que todos tienen acceso. Entonces, si pervertimos la acción de petición de herencia, estaríamos mermando el derecho a la herencia mismo, porque estaríamos contradiciendo a la voluntad que se presume el padre tuvo.

Si, en el ejemplo consignado, pretendiéramos otorgar a los hijos la posibilidad de excluir a su hermano que vive en Estados Unidos de la copropiedad, estaríamos corrompiendo el derecho fundamental de la herencia, porque estaríamos yendo en contra de la voluntad del padre de dejar a sus hijos los bienes que no se pueden llevar al más allá. No importa si el hijo regresa dentro de 5 años o dentro de 20 años, la voluntad del padre al morir ha sido firme y es además un fenómeno constitucional. Por ende, es inconcebible la posibilidad de vulnerar este derecho constitucional permitiendo que un heredero sea excluido de la copropiedad.

En consecuencia, el Código Civil coloca dos barreras para que sea imposible la prescripción adquisitiva en casos de copropietarios por herencia: i) el artículo 664° que contiene la imprescriptibilidad de la petición de herencia, por lo que el heredero puede reclamar su derecho a la herencia ahora, dentro de 5 años o dentro de 20, y; ii) el artículo 985°, que contiene la imposibilidad de que un copropietario pueda adquirir el bien mediante usucapión.

En conclusión, frente a la hipótesis “Los copropietarios consanguíneos no pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano porque vulneran la acción de petición de herencia”, debemos **CONFIRMARLA** puesto que la prescripción adquisitiva del bien del que se es copropietario por herencia vulneraría el derecho constitucional a la herencia, mermando así la última voluntad del causante de la herencia, lo cual se traduciría en un menosprecio de las limitaciones constitucionales que inspiran a la imprescriptibilidad de la acción de petición de herencia.

5.2. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA HIPÓTESIS DOS

La hipótesis dos es la siguiente: “Los copropietarios no consanguíneos pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano porque

no afectan otros derechos”. Al respecto, surge la necesidad de iniciar una discusión que permita probar su contenido.

PRIMERO.- En el caso de los copropietarios no consanguíneos, el conflicto de derechos resulta mucho más fácil de resolver. En este caso, el debate que se va iniciar a continuación no tiene que contradecir a ningún parámetro descabellado, como se intentó al someter a tensión el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio con el derecho constitucional a la herencia. Sino que, en este caso, lo que corresponde es tensionar el derecho a la propiedad con la prescripción adquisitiva de dominio. Para ello, es interesante un pequeño preludio.

Cuando una persona ejerce la prescripción adquisitiva de dominio de un bien, ¿qué características jurídicas tiene este bien? El bien pudo nunca haber pertenecido a nadie, es decir, el bien en abandono fue encontrado por los poseedores del mismo, entonces, los poseedores ocuparon dicho bien, actuaron de buena fe durante el periodo establecido por ley y finalmente, al cumplir los requisitos legales, adquieren el bien mediante la figura de la usucapión. Empero, ¿qué sucede si, por ejemplo, el bien era propiedad de alguien más? Es decir, hagamos volar nuestra imaginación y divisemos un panorama en el que una persona “A” era propietaria de un terreno. Al encontrar una oportunidad laboral en el extranjero, abandona dicho terreno por más de 20 años; entonces, aparece una persona “B” y construye ilegítimamente su casa en este terreno. A los diez años de ocupar el terreno “B” adquiere la propiedad del terreno mediante prescripción adquisitiva de dominio. 10 años más tarde, “A” aparece y reclama que dicho terreno le pertenece porque ella es la verdadera propietaria; sin embargo, de acuerdo a las reglas del Código Civil peruano, el terreno ahora le pertenece a “B” y “A” ha perdido la propiedad del terreno. ¿No se está acaso vulnerando en cierto modo el derecho a la propiedad de “A”? En

efecto, sí, pero se trata de una vulneración permitida expresamente por la ley cuando existe la figura de la usucapión, y no solo eso, sino que también es un hecho justo, puesto que “A” abandonó su terreno por 20 años. 20 años en los que otra persona, en este caso “B” pudo sacar provecho del terreno.

En el supuesto anterior, se ha podido observar que la usucapión puede servir como una vulneración legal del derecho de propiedad de otras personas; sin embargo, esta vulneración está permitida, y como se ha podido observado, muchas veces es justa, porque “B” solo observó un terreno abandonado y construyó su casa en él. Entonces, se está aprovechando un bien que, en caso “A” no hubiera regresado, se ha desperdiciado por 20 años. Estamos de acuerdo en que la figura de la usucapión funciona adecuadamente en este tipo de casos.

SEGUNDO.- Extrapolemos el caso anterior a la figura de la copropiedad. Imaginemos que dos personas compran un terreno para una inversión de bienes raíces. “A” y “B” pagan a montos proporcionales la compra de un terreno, convirtiéndose así en copropietarios del bien. Después de un año, “B” se va a vivir al extranjero, dejando a “A” en el aire, puesto que la supuesta inversión queda desierta. “A” es insistente, por lo que decide emprender con la inversión solo. Así, invierte aproximadamente 100 000 dólares y el negocio encuentra éxito. Luego de veinte años “B” regresa y exige su parte de la copropiedad. Lo correcto hubiera sido que, extrapolando el caso anterior, “A” pueda adquirir el bien mediante prescripción adquisitiva de dominio, pues “B” abandonó el bien y no dio señales de vida; sin embargo, debido a la existencia del artículo 985°, “A” nunca pudo hacerse propietario del íntegro del bien. Evidentemente, “A” se ha visto perjudicada por este hecho.

Está bien que “B” tenga derecho de propiedad, pero si en el ejemplo anterior se tiene un supuesto bastante similar, ¿por qué no podría ocurrir lo mismo aquí? Está bien que de cierta forma se vulneraría el derecho de propiedad de “B”, pero si “B” ha abandonado el bien, entonces debería permitirse la figura de la usucapión por copropietarios, cuando uno de ellos ha abandonado el bien.

Básicamente, la tensión puede observarse en la imprescriptibilidad de la copropiedad y la prescripción adquisitiva de dominio como tal. De donde se ha expuesto, debe preferirse a la usucapión, porque permite un mayor tráfico comercial, pero solo en aquellos casos de abandono.

TERCERO.- Si los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio se cumplen, la única limitante para ejercer este derecho en caso de copropietarios no consanguíneos es la imprescriptibilidad de la copropiedad, lo cual, se ha demostrado, debe quedar abolido en caso de que uno de los copropietarios abandone el bien.

Por eso, el hecho de que el copropietario no tome decisiones sobre el bien y haya permitido que el otro copropietario que actuó de buena fe ejerza el dominio cumpliendo los requisitos de la prescripción adquisitiva es una causal para permitir la prescripción adquisitiva en copropietarios no consanguíneos.

En conclusión, frente a la hipótesis: “Los copropietarios no consanguíneos pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano porque no afectan otros derechos”; podemos **CONFIRMARLA**, porque los copropietarios que abandonan los bienes están afectando de cierto modo al otro u otros copropietarios, puesto que,

el copropietario que abandonó el bien puede aparecer en cualquier momento y exigir su propiedad sobre el bien, lo cual es injusto para el copropietario que ejerció su propiedad sin afectar al otro.

5.3. DISCUSIÓN DE LA HIPÓTESIS GENERAL

La hipótesis general es la siguiente: “Los copropietarios pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano siempre que no vulneren otros derechos”. Al respecto, surge la necesidad de iniciar una discusión que permita probar su contenido.

PRIMERO.- Después de haber observado la tensión existente entre la prescripción adquisitiva de dominio y la imprescriptibilidad de la copropiedad, tras haber buscado justificantes suficientes se ha advertido que las hay parcialmente.

Por un lado, cuando nos referimos a copropietarios que han adquirido un bien por herencia, nos topamos con la gran barrera de la imprescriptibilidad de la acción de petición de herencia, la cual no es solo un dispositivo normativo del Código Civil peruano, sino que tiene una fuerte naturaleza constitucional, es decir, parte del hecho de reconocer que la herencia es un derecho fundamental y que la misma es resultado de la voluntad del causante de dejar algo para sus herederos.

Entonces, en aquellos casos en los que la usucapión pretenda ser ejercida por copropietarios que hayan adquirido el bien mediante herencia, es imposible conceder este extremo puesto que hacerlo sería denotar nuestro menosprecio por el derecho fundamental a la herencia y con esto un desprecio completo por la Constitución, por ende, no procede la

posibilidad de sugerir la permisión de usucapión entre copropietarios cuando los mismos han adquirido el bien por herencia, justamente porque la imprescriptibilidad de la petición de herencia actúa como una barrera que permite que en cualquier momento el heredero pueda reclamar su parte del bien en ejercicio regular de derecho.

SEGUNDO.- Caso distinto es cuando los copropietarios no son herederos de un mismo bien.

Debemos creer que la imprescriptibilidad de la copropiedad es una característica que no es inherente a la misma en otro sentido distinto que el tiempo. Esto quiere decir que la prescripción de este derecho debe ser posible cuando la ley exija lo contrario. En este caso, la barrera que se ha destruido en la discusión de resultados de la segunda hipótesis ha sido el derecho a la propiedad.

Pero ya se ha demostrado que la propiedad es un derecho que la usucapión ya ha destruido hace mucho tiempo, precisamente porque el ejercicio de la propiedad que no tenga consecuencias como el tráfico comercial, es un ejercicio inactivo de la misma, esto es, cuando una persona abandona su bien, este se está desperdiciando y bien podría ser utilizado por otra persona.

Ya se ha observado que sucede lo mismo con los copropietarios. Si uno de ellos abandona el bien, está perjudicando al otro copropietario, por lo que debería, en estos casos, permitírsele adquirir la propiedad absoluta del bien mediante la figura de prescripción adquisitiva de dominio.

Entonces, si se cumple todos los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio sobre un bien que es copropiedad, debería permitirse que la tensión sea resuelta mediante el otorgamiento de la prescripción adquisitiva de dominio.

TERCERO.- Ya se ha observado que hay una fuerte razón para limitar la prescripción adquisitiva de dominio en los casos en que existe copropiedad de consanguíneos, siendo esta barrera la imprescriptibilidad de la petición de herencia, porque se fundamenta en el derecho constitucional a la herencia.

Por otro lado, se ha observado que no existen limitantes justificadas en prescripción adquisitiva de dominio cuando se habla de copropietarios no consanguíneos, pero solo en aquellos casos en los que uno de los copropietarios ha abandonado el bien.

Por lo tanto, es adecuado conceder prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, solo para aquellos casos en los que no se trate de un bien adquirido mediante herencia y que además se quiera prescribir porque el otro copropietario abandonó el bien, perjudicando así los intereses del copropietario que tiene la intención de prescribir el bien, evidentemente, cuando se cumpla con los requisitos formales y fundamentales, siendo, evidentemente, de buena fe.

En conclusión, frente a la hipótesis: “Los copropietarios pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano siempre que no vulneren otros derechos”; podemos **confirmarla**, porque en el caso de bienes adquiridos por herencia se vulneraría la imprescriptibilidad de petición de herencia; por el contrario, en casos en los que no existen lazos consanguíneos entre los copropietarios, es posible utilizar la

prescripción adquisitiva de dominio, pero solo en aquellos casos en los que existe un abandono probado del bien.

Por otro lado, como investigación internacional se tiene a la tesis titulada “Análisis jurídico de la copropiedad reglamentada, el tiempo compartido y la multipropiedad” de Martínez (2016) cuya propuesta fue encaminar una regulación más versátil dentro del Código Civil Mexicano y de esta manera se trató de desarrollar la naturaleza y sus elementos de esta institución jurídica, mismo objetivo que persigue la tesis desarrollada, pues trata de cuestionar no es su totalidad, sino en parte cuándo se puede dar una prescripción adquisitiva de dominio siempre en cuando no sean consanguíneos, pues como ya se demostró la petición de herencia es imprescriptible y ello no puede ser sujeto a negociación o vulneración.

Asimismo, se tiene la titulada “Análisis del proceso que regula la liquidación de la copropiedad” investigado López (2008) quien describió que desde la época de los romanos el hombre goza de uno de los derechos reales más sustanciales, como lo es, la propiedad y que solo tiene como limitante a la copropiedad, los juristas de aquellos tiempos cooperaron en el desarrollo del derecho; por ello, asignaron ciertas características privilegiadas a la propiedad y copropiedad permitiendo su posible protección de los detentores de ciertos bienes.

Desde luego, refiere que la copropiedad tiene una naturaleza jurídica distinta o sui generis, por ello este viene a ser un acto jurídico donde se configura el pro-indiviso el cual refiere, que una persona ostenta el derecho de propiedad sobre un determinado bien, solo parcialmente, ya que su titularidad es compartida con otras personas, por ende, es necesario conocer si la copropiedad esta adecuadamente regulada mediante las alícuotas, porque una vez este delimitada dejará de ser copropiedad.

Ciertamente un aporte como tal desde el punto de vista histórico hace referencia a sus características elementales y su carácter *sui generis*, por ello que es motivo de cuestionamiento, porque no se trata de una regla general la prohibición de realizar prescripción adquisitiva de dominio, sino de plantear supuestos clave o que se dan en la realidad para dar validez y reformulación al derecho de la copropiedad.

Finalmente, se tiene la tesis nacional titulada *El animus domini* como presupuesto de la prescripción adquisitiva de dominio en el distrito de los Olivos 2017 investigado Ataucusi (2018) quien contribuyó considerar al *animus domini* como un presupuesto que debería ser valorado y agregado a la ley, por ser fundamental para que se compute para la prescripción adquisitiva de dominio y esto se condice con el resultado obtenido, ya que el *animus domini* o el poder de dominio o querer dominar esta en los copropietarios no consanguíneos de ejercer autoridad sobre la posesión en la que han abandonado sus demás copropietarios, por lo cual si los demás no han ejercido ese *animus domini* deben tener la sanción de que su alícuota sea sometida a la prescripción adquisitiva de dominio.

CAPÍTULO VI: PROPUESTA DE MEJORA

Se plantea la modificación del artículo 985° del Código Civil peruano, para que rece de la siguiente manera:

“La acción de partición es imprescriptible. Sin perjuicio de ello, los copropietarios y sus sucesores puede adquirir la propiedad del bien por prescripción adquisitiva siempre que cumplan los requisitos ordenados por ley y el copropietario afectado por la prescripción adquisitiva haya abandonado el bien por el periodo requerido para la prescripción adquisitiva, esta regla no aplica cuando exista consanguinidad o sean herederos forzosos.”

CONCLUSIONES

- Se identificó que los copropietarios consanguíneos no pueden ejercer la prescripción adquisitiva de dominio porque se ha observado que hay una razón fundamental para restringir la posibilidad de prescribir adquisitivamente el bien, pues se vulnera la imprescriptibilidad de la petición de herencia, que se inspira en el derecho fundamental a la herencia.
- Se examinó que los copropietarios no consanguíneos sí pueden ejercer la prescripción adquisitiva de dominio, pero solo en aquellos casos en los que el copropietario ha abandonado el bien, dificultando así el tráfico comercial. Por esta razón, mediante la investigación, se ha observado que la imprescriptibilidad de la copropiedad debe ser limitada cuando se enfrenta a otra ley, esto es, salvo disposición legal en contrario.
- Se analizó que los copropietarios no consanguíneos sí pueden ejercer la prescripción adquisitiva de dominio, caso contrario con los consanguíneos, de allí que, la presente investigación ha realizado un recorrido por los conceptos clave que giran en torno a la Copropiedad y la Prescripción Adquisitiva de Dominio. En estos casos, se ha ubicado que existe tensión entre la Prescripción adquisitiva de dominio y la característica de que la copropiedad es imprescriptible y en dicha tensión, actualmente, se prohíbe que la prescripción adquisitiva de dominio proceda, incluso habiendo cumplido los requisitos formales y fundamentales, cuando se trata de copropiedad.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda **publicar** los resultados de esta investigación en los fueros académicos, sea estos a través de artículos de investigación, disertaciones, clases universitarias, entre otros.
- Se recomienda el debido **adiestramiento** o capacitación a los operadores del derecho después de modificar mediante la incorporación de textos al artículo 985 del Código Civil peruano.
- Se recomienda **tener cuidado con las consecuencias** de mal interpretar que artículo 985 en la que se deba derogar porque representa inseguridad jurídica, lo cual es contraproducente, ya que por lo menos la ciudadanía tiene un respaldo a realizar prescripción adquisitiva mientras no sea copropietarios consanguíneos con buena fe.
- Se recomienda **llevar a adelante los resultados** obtenidos mediante la modificación mediante incorporación de textos al artículo 985, siendo de la siguiente manera:

“Artículo 985°.- La acción de partición es imprescriptible. **Sin perjuicio de ello, los copropietarios y sus sucesores puede adquirir la propiedad del bien por prescripción adquisitiva siempre que cumplan los requisitos ordenados por ley y el copropietario afectado por la prescripción adquisitiva haya abandonado el bien por el periodo requerido para la prescripción adquisitiva, esta regla no aplica cuando exista consanguinidad o sean herederos forzosos.**” [La negrita es la incorporación]

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Anaya, C. (2018). La interpretación jurídica de posesión precaria y los procesos de prescripción adquisitiva de dominio. Huancayo, Perú: Universidad Peruana Los Andes, disponible en:

<http://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/UPLA/664/TESIS..pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Aranzamendi, L. (2009). *Guía metodológica de investigación jurídica del proyecto a la tesis*. Lima, Perú: Editorial Adrus.

Aranzamendi, L. (2013). *Instructivo teórico-práctico del diseño y redacción de la tesis en Derecho*. Lima: Grijley.

Arroyo, M. (2009). La cesación de la copropiedad por la simple individualización de la parte que a cada copropietario le corresponde (Tesis de pre-grado). Universidad Nacional Autónoma de México, México. Disponible en:

<http://132.248.9.195/ptd2015/mayo/0730113/Index.html>

Ataucusi, J. (2018). El animus domini como presupuesto de la prescripción adquisitiva de dominio en el distrito de los Olivos 2017. Lima, Perú: Universidad de Cesar Vallejo, disponible en:

<http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/31795>

Avedaño J; Avedaño F. (2007). *Derechos Reales*. Lima - Perú: Edición Pontificia Universidad Católica de Perú

<https://www.digitaliapublishing.com/visor/51233#>

Ávila, H. (2012). *Teoría de la seguridad jurídica*. Trad.: Laura Criado Sánchez. Barcelona - Madrid: Marcial Pons.

Berrocal, V. (2017). Prescripción adquisitiva de dominio y sus efectos jurídicos en el derecho de propiedad en el Código Civil peruano en el distrito judicial de Lima Norte - 2016. Lima, Perú: Universidad de Huánuco, disponible en:

<http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/635/BACH.%20VICTOR%20CALIXTRO%20BERROCAL%20NAVARRO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Bennati, F. (1970). *La responsabilidad pre-contractual*. Milano: Editorial Contratto e impresa

Borda, G. (1984). *Tratado de Derecho Civil*. Tomo II. Buenos Aires. - Argentina: Abelado Perrot.

Bravo, A. & Bravo, B. (2012). *Derecho Romano*. D. F.-México: Editorial Porrúa.

Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental*, Argentina: Editorial Heliasta.

Carrasco, S. (2013). *Metodología de la investigación científica*. Quinta reimpresión. Lima: Editorial San Marcos.

Cunalata, F. (2015). La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmueble y su incidencia en los derechos patrimoniales de las personas en el juzgado segundo de lo civil y mercantil de Riobamba durante el año 2013. Riobamba, Ecuador: Universidad Nacional de Chimborazo, disponible en:
<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/2830/1/UNACH-FCP-DER-2016-0042.pdf>

Enríquez, B. (2016). Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, por escritura pública de promesa de compraventa, en el Distrito Metropolitano de Quito, primer semestre, año 2000. Quito, Ecuador: Universidad Central de Ecuador, disponible en:
<http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/9151/1/T-UCE-0013-Ab-444.pdf>

Gómez, M. & Gómez, J. (2006). *Filosofía del Derecho*. Lecciones de hermenéutica jurídica. Madrid: UNED.

Gonzales, G. (2010). *Derechos Reales*. Lima-Perú: Ediciones Legales.

Gonzales, G. (2011). *Fundamentos de la prescripción adquisitiva de domino. La Usucapión*. Lima-Perú: Ediciones Legales.

González, N. (2007). *Derecho Civil Patrimonial: Derechos Reales*. Lima-Perú: Palestra Editores.

Gutiérrez, N. (2008). El análisis económico del derecho aplicado a la prescripción laboral. Una aproximación desde el utilitarismo económico. México D.F., México: Universidad Nacional Autónoma de México, disponible en:

<http://132.248.9.195/ptd2008/noviembre/0636699/Index.html>

Jiménez, J. (2017). *La usucapión del copropietario: apuntes a favor de la abrogación de un régimen antieconómico*. Actualidad civil y procesal, 282 (pp.71-78). Lima – Perú

López, V. (2017). Análisis de la prescripción Adquisitiva de Dominio en el Cantón Guayaquil. Guayaquil, Ecuador: Universidad de Guayaquil, disponible en:

<http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/30070/1/L%C3%B3pez%20Ca%C3%B1arte%20Mario%200032.pdf>

Lopez, R. (2008). Análisis del proceso que regula la liquidación de la copropiedad (Tesis de pre-grado). Universidad Latina S.C, México. Disponible en:

<http://132.248.9.195/ptd2008/noviembre/0636400/Index.html>

Maletta, H. (2011). *Epistemología aplicada: Metodología y técnica de la producción científica*. Lima: Universidad Pacífico-Centro de investigación.

Martínez, M. (2015). Análisis jurídico de la copropiedad reglamentada, el tiempo compartido y la multipropiedad (Tesis de pre-grado). Universidad Nacional Autónoma de México, México. Disponible en:

<http://132.248.9.195/ptd2010/enero/0653562/Index.html>

Medina Pabon, Juan Enrique. Derecho Civil: Bienes / Derechos Reales. Ed. Universidad del Rosario, Colombia; 2016

<https://www.digitaliapublishing.com/visorepub/46396>

Miró-Quesada Cantuarias, F. (2003). *Ratio interpretandi*. Lima-Perú: Editorial Universitaria, Universidad Ricardo Palma.

Monsalve, V. (2008). La buena fe como fundamento de los deberes precontractuales de conducta: Una doctrina europea en construcción. *Revista de Derecho*, 30(2), 2-45.

Recuperado de:

<file:///C:/Users/Skynet-Solutions/Downloads/Dialnet->

[LaBuenaFeComoFundamentoDeLosDeberesPrecontractuale-5513561%20\(1\).pdf](#)

Parvina, L. (2017). La interpretación de la buena fe en la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria en sentencias de órgano jurisdiccionales del año 2010 al 2015. Lima, Perú: Universidad Inca Garcilaso de la Vega, disponible en:

http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/1623/TESIS_LUIS%20ENRIQUE%20PARVINA%20HERN%c3%81NDEZ.pdf?sequence=2&isAllowed

[≡Y](#)

Ramirez, E. (2004). *Propiedad - Copropiedad. En Tratado de Derecho Reales*, Tomo II (pp. 435-491). Lima-Perú: Editorial Rodhas.

Ramos, J. (2008). *Elabore su tesis en Derecho Pre y Postgrado*. Lima, Perú: Editorial San Marcos

Real academia española. (2015). Diccionario de la lengua española. Vigésima tercera edición.

Disponible en:

<http://lema.rae.es/drae/>

Rojas, M. (2008). *La naturaleza jurídica de la multipropiedad* ([Tesis de pre-grado](#)).

Universidad Cesar Vallejo, Perú. Disponible en:

http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/15338/Tarazona_QVRS.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Rojas, M. (2014). *La Prescripción Adquisitiva y el Derecho de Dominio Garantía Constitucional*. Concepción-Chile: Universidad de Concepción, disponible en:

http://repositorio.udec.cl/bitstream/handle/11594/1661/Tesis_La_Prescripcion_Adquisitiva_y_el_Derecho.Image.Marked.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Rojina G. (2008). *Compendio de Derecho Civil II Bienes, Derechos Reales y Sucesiones Cuadragésimoprimera*: Editorial Porrúa, S.A. México

file:///C:/Users/OTROS/Downloads/COMPENDIO_DE_DERECHO_CIVIL_II_BIENES_DER.pdf

Sampieri, H., Fernández, C. & Batpista, M. (2010). *Metodología de la investigación*. México: McGrawHill.

Sánchez, F. (2016). *La investigación científica aplicada al Derecho*. Lima: Normas Jurídicas Ediciones.

Tarazona, V. (2017). *Intervención de la copropiedad de predio rustico y su independencia mediante la habilitación urbana de oficio en el registro de predios* (Tesis Doctoral).

Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Perú. Disponible en:

http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/1484/Rojas_um.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Velázquez, A. & Rey, N. (2010). *Metodología de la investigación científica*. Lima: Editorial San Marcos.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Tabla 1. Matriz de consistencia

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	<p>Categoría 1 Coproiedad</p> <p>Dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Copropietarios consanguíneos • Copropietarios no consanguíneos <p>Categoría 2 Prescripción adquisitiva de dominio</p> <p>Dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clasificación • Requisitos • Buena fe 	<p>Tipo y nivel de investigación La investigación fue de tipo “Básico o Fundamental” con un nivel “Correlacional” y un enfoque cualitativo.</p> <p>Diseño de investigación Observacional.</p> <p>Técnica de Investigación Investigación documental, es decir se usó solo los libros.</p> <p>Instrumento de Análisis Se hizo uso del instrumento del fichaje.</p> <p>Procesamiento y Análisis Los datos, que son las fichas, se procesaran por la hermenéutica que es a través de ellas se formó un marco teórico a fin de responder a las preguntas de investigación.</p> <p>Método General Se utilizó el método hermenéutico.</p> <p>Método Específico Se puso en práctica la interpretación exegética e interpretación sistemático-lógica.</p>
¿De qué manera pueden los copropietarios ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano?	Analizar la manera en la que los copropietarios pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano.	Los copropietarios pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano siempre que no vulneren otros derechos.		
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS		
¿De qué manera pueden los copropietarios consanguíneos ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano?	Identificar la manera en la que los copropietarios consanguíneos pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano.	Los copropietarios consanguíneos no pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano porque vulneran la acción de petición de herencia.		
¿De qué manera pueden los copropietarios no consanguíneos ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano?	Examinar la manera en la que los copropietarios no consanguíneos pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano.	Los copropietarios no consanguíneos pueden ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano porque no afectan otros derechos.		

Fuente: Elaboración propia

INSTRUMENTOS

Se han utilizado una serie de fichas textuales y de resumen, por lo que se pondrá en evidencia alguna de ellas:

FICHA TEXTUAL: Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

DATOS GENERALES: Nombre completos del autor. (año). Título del libro o artículo. Edición, Volumen o Tomo. Lugar de edición: Editorial. Página; en caso de ser necesario colocar el link del libro virtual.

CONTENIDO:

“.....

”

[Transcripción literal del texto]

FICHA RESUMEN: Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

DATOS GENERALES: Nombre completos del autor. (año). Título del libro o artículo. Edición, Volumen o Tomo. Lugar de edición: Editorial. Página; en caso de ser necesario colocar el link del libro virtual.

CONTENIDO:

.....

[Resumen de lo analizado, sea de uno, dos, tres o n párrafos]

PROCESO DE TRANSCRIPCIÓN DE DATOS

Si ya detallamos que la información va a ser recolectada a través de la ficha textual, de resumen y bibliográfica; también debemos precisar que esta no va a ser suficiente para la realización de la investigación, en ese sentido vamos a emplear un análisis formalizado o de contenido, con el objeto de reducir la subjetividad que se forma al interpretar cada uno de los textos, por ello, nos disponemos a analizar las propiedades exclusivas e importantes de las variables en estudio, tendiendo a la sistematización y establecimiento de un marco teórico sostenible, coherente y consistente. (Velázquez & Rey, 2010, p. 184) Por lo mismo, se recolectó de la siguiente manera:

FICHA TEXTUAL: Sobre la propiedad.

DATOS GENERALES: Borda, G. (1984). Tratado de Derecho Civil. Tomo II- Buenos Aires-Argentina: Abelado Perrot. Página 478.

CONTENIDO: “Todo aquello se debe a que el condominio no ha surgido como una construcción lógica de los juristas (...) que no es un producto elaborado en gabinetes o bibliotecas, sino que se ha ido conformando en los hechos, en la vida real, del modo mejor que llenase sus necesidades y satisficiera los intereses prácticos y económicos implicados, aunque la construcción total no resulte siempre de una lógica implacable”

FICHA RESUMEN: Sobre la subordinación

DATOS GENERALES Avedaño J; Avedaño F. (2007). Derechos Reales. Lima - Perú: Edición Pontificia Universidad Católica de Perú

CONTENIDO: La Prescripción Adquisitiva de Dominio, como ya se ha desarrollado es un mecanismo legal, para obtener la propiedad, pero el meollo del asunto y tema de investigación se centra en la incidencia de esta institución dentro de la copropiedad, con relación a esta última varios doctrinarios han ahondado en el tema

FICHA TEXTUAL: Derecho de propiedad.

DATOS GENERALES: Avendaño, J. & Avendaño, F. (2017). Derechos Reales. Lima - Perú: Edición Pontificia Universidad Católica de Perú. Páginas 70-71.

CONTENIDO: El derecho de propiedad comprende una serie de modos, formas que enmarcan al derecho de propiedad, en esa línea se suelen clasificar en originarios y derivados, a título universal y singular, y onerosos y gratuitos, cada uno de ellos distinguidos por sus diversas características

Siendo parte de la información documental, necesariamente esta va a contener premisas y conclusiones, las cuales, a su vez, tendrán un conjunto de propiedades, por ello, el procedimiento a usar en nuestra investigación será la argumentación jurídica. Aranzamendi (2010, p. 112). En ese sentido, respecto a las propiedades afirma que deben ser: (a) coherentemente lógicas, teniendo como base premisas de antecedentes y conclusiones; (b) Razonables, pues a través de motivaciones suficientemente justificables se va a arribar a conclusiones materiales y formales; (c) idóneas, pues las premisas deben de tener y mantener cierta posición; y (d) claras, para que no lleven a una interpretación ambigua o esta se preste a diversas interpretaciones, sino por el contrario se plantee una conclusión con información entendible.

Por consiguiente, habiendo considerado cada uno de los datos y su respectivo procesamiento que tiene su origen en los diversos textos, se afirma que la argumentación empleada para la tesis será entendida como: “(...) secuencia de razonamientos, incluyendo explicaciones (...) [con] una función persuasiva dirigida a un determinado oponente o antagonista intelectual (...)” (Maletta, 2011, pp.203-204), así, se empleará la siguiente estructura: (1) premisa mayor, (2) premisa menor y (3) conclusión, pues a través de conexiones lógicas y principios lógicos se conseguirá argumentar para contrastar las hipótesis planteadas.

PROCESO DE CODIFICACIÓN

La codificación para una investigación cualitativa de especie jurídico dogmático (aunando con la explicación de la sección precedida), su codificación tiene que ver con la identificación de argumentos clave (saneamiento de puntos controversiales) que serán debatidos en la discusión de resultados, cuyos criterios se basan en una operacionalización de conceptos de forma sistemática, que además son el norte y direccionamiento del debate, de esa manera se compone así:

Tabla 2. Operacionalización de conceptos jurídicos

CONCEPTOS JURÍDICOS	ARGUMENTOS NORTE DE DEBATE
Copropiedad (Concepto jurídico número uno)	Copropietarios consanguíneos
	Copropietarios no consanguíneos
Prescripción adquisitiva de dominio (Concepto jurídico número dos)	Clasificación
	Requisitos
	Buena Fe

Fuente: Elaboración propia

El concepto jurídico 1: “Copropiedad” se ha correlacionado con las dimensiones del concepto jurídico 2: “Prescripción adquisitiva de dominio” a fin de hacer surgir las preguntas específicas de la siguiente manera:

- **Primera pregunta específica:** Dimensión 1 (Copropietarios consanguíneos) del concepto jurídico 1 (Copropiedad) + el concepto jurídico 2 (Prescripción adquisitiva de dominio).
- **Segunda pregunta específica:** Dimensión 2 (copropiedad no consanguíneos) del concepto jurídico 1 (Copropiedad) + el concepto jurídico 2 (Prescripción adquisitiva de dominio).

Y cada pregunta específica se encuentra debidamente formulada en la sección 1.3. de la presente tesis o en todo caso en la matriz de consistencia.

Finalmente, la pregunta general no viene a ser otra cosa que la relación entre el concepto jurídico 1 (Copropiedad) y el concepto jurídico 2 (Prescripción adquisitiva de dominio), por ello es que la pregunta general de la presente tesis es:

- ¿De qué manera pueden los copropietarios ejercer el derecho a la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano?

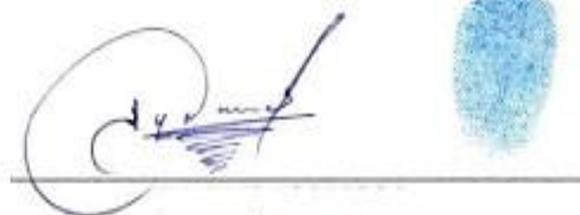
PROCESO DE COMPARACIÓN DE ENTREVISTAS, OBSERVACIÓN Y ANÁLISIS DOCUMENTAL

Por la naturaleza de la investigación, esto es que se tuvo que analizar el ordenamiento jurídico peruano, específicamente el Código Civil, no se ha requerido (como se ha evidenciado) de entrevistas a profundidad, fichas de cotejo, pero si el análisis documental, el cual ya se ha explicado en las secciones precedidas, es decir, sobre el cómo se procede a realizar su recolección, codificación y proceso de contrastación argumentativa.

COMPROMISO DE AUTORIA

En la fecha, yo Joseph Jesús Yarasca Poma, identificado con DNI N° 72870986, domiciliado en el pasaje San Jorge número 137, del distrito de Huancayo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, egresado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, me COMPROMETO a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: "La posibilidad de los copropietarios de ejercer la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano", se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, etc. Y declaro bajo juramento que mi trabajo de investigación es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, 10 de Julio del
2020

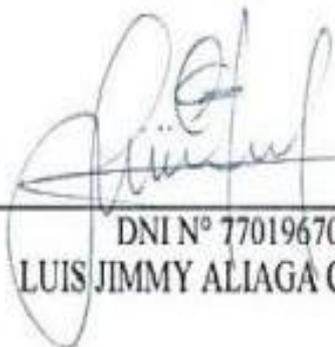


Joseph Jesus Yarasca
Poma

COMPROMISO DE AUTORIA

En la fecha, yo Luis Jimmy Aliaga Carpio, identificado con DNI N° 77019670, domiciliado en la Av. Centenario Nro.1650, distrito de San Jerónimo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, estudiante de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, me COMPROMETO a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: “La posibilidad de los copropietarios de ejercer la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano”, se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, etc. Y declaro bajo juramento que mi trabajo de investigación es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, 10 de julio del 2020



DNI N° 77019670
LUIS JIMMY ALIAGA CARPIO