

**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**

**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**

**Escuela Profesional de Derecho**



**UPLA**  
UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

**TESIS**

**MODIFICACION NORMATIVA DE LA  
COPROPIEDAD Y PRESCRIPCION ADQUISITIVA  
DE DOMINIO EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO  
PERUANO**

Para optar	: El título profesional de abogada
Autor	: Bach. Torres Vera Angela Katshiumy
Asesor	: Mg. Maravi Zavaleta Glenda Lindsay
Línea de investigación	
Institucional	: Desarrollo humano y derechos
Área de investigación	
Institucional	: Ciencias Sociales
Fecha de inicio y	
Culminación	: 27-10-22 a 27-10-23

HUANCAYO – PERÚ

2024

**HOJA DE JURADOS REVISORES**

**DR. POMA LAGOS LUIS ALBERTO**

Decano de la facultad de Derecho

**MG. ORIHUELA ABREGU ALEXANDER**

Docente Revisor Titular 1

**MG. CHUQUILLANQUI GALARZA ROSARIO MERCEDES**

Docente Revisor Titular 2

**ABG. SANTIVAÑEZ CALDERON KATYA LUZ**

Docente Revisor Titular 3

**ABG. BRAVO CONTRERAS JACOB ELIAS**

Docente Revisor Suplente

**DEDICATORIA**

A la población estudiantil con la finalidad de contribuir en la investigación académica.

Bach. Angela Torres

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecimiento especial, a mis padres, a los catedráticos que inspiraron este tema de investigación, a mis asesores, los que de manera conjunta contribuyeron con mi formación profesional y sobre todo dejaron sus enseñanzas para que se puedan cultivar en nosotros la población estudiantil.

Bach. Angela Torres

# CONSTANCIA DE SIMILITUD

N ° 00129-FDCP -2024

La Oficina de Propiedad Intelectual y Publicaciones, hace constar mediante la presente, que la **Tesis** Titulada:

## MODIFICACION NORMATIVA DE LA COPROPIEDAD Y PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO PERUANO

Con la siguiente información:

Con Autor(es) : **BACH. TORRES VERA ANGELA KATSHIUMY**

Facultad : **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

Escuela Profesional : **DERECHO**

Asesor(a) : **MG. MARAVI ZAVALETA GLENDA LINDSAY.**

Fue analizado con fecha **05/04/2024** con **95** pág.; en el Software de Prevención de Plagio (Turnitin); y con la siguiente configuración:

**Excluye Bibliografía.**

**X**

**Excluye Citas.**

**X**

**Excluye Cadenas hasta 20 palabras.**

**X**

Otro criterio (especificar)

El documento presenta un porcentaje de similitud de **14** %.

En tal sentido, de acuerdo a los criterios de porcentajes establecidos en el artículo N°15 del Reglamento de Uso de Software de Prevención de Plagio Versión 2.0. Se declara, que el trabajo de investigación: **Si contiene un porcentaje aceptable de similitud.**

Observaciones:

En señal de conformidad y verificación se firma y sella la presente constancia.

Huancayo, 08 de abril de 2024.



**MTRA. LIZET DORIELA MANTARI MINCAMI**  
**JEFE**

Oficina de Propiedad Intelectual y Publicaciones

## CONTENIDO

<b>HOJA DE JURADOS REVISORES .....</b>	<b>ii</b>
<b>DEDICATORIA .....</b>	<b>iii</b>
<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>CONSTANCIA DE SIMILITUD .....</b>	<b>v</b>
<b>CONTENIDO .....</b>	<b>vi</b>
<b>CONTENIDO DE TABLAS .....</b>	<b>ix</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xi</b>
<b>INTRODUCCION .....</b>	<b>xii</b>
<b>Capítulo I: Determinación del problema .....</b>	<b>14</b>
1.1. Descripción de la realidad problemática .....	14
1.2. Delimitación Del Problema.....	16
1.2.1. Delimitación espacial.....	16
1.2.2. Delimitación temporal.....	17
1.2.3. Delimitación conceptual.....	17
1.3. Formulación del Problema .....	17
1.3.1. Problema general.....	17
1.3.2. Problemas específicos. ....	17
1.4. Justificación De La Investigación .....	17
1.4.1. Social.....	17
1.4.2. Teórica.....	18
1.4.3. Metodológica.....	18
1.5. Objetivos de la Investigación .....	18
1.5.1. Objetivo general. ....	18
1.5.2. Objetivos específicos. ....	18
1.6. Supuestos de la Investigación .....	18
1.6.1. Supuesto general. ....	18
1.6.2. Supuesto específicas.....	19
1.6.3. Operacionalización de categorías.....	19
1.7. Propósito de la Investigación .....	20
1.8. Importancia de la Investigación .....	20

1.9. Limitaciones de la Investigación.....	20
<b>Capítulo II: Marco teórico .....</b>	<b>21</b>
2.1. Antecedentes De La Investigación.....	21
2.1.1. Antecedentes Internacionales.....	21
2.1.2. Antecedentes Nacionales. ....	22
2.2. Bases Teóricas de la Investigación .....	24
2.2.1. Prescripción adquisitiva de dominio.....	24
2.2.2. Copropiedad.....	36
2.2.3. Colisión Entre la Usucapión y la Copropiedad.....	46
2.3. Marco Conceptual .....	48
<b>Capítulo III: Metodología .....</b>	<b>51</b>
3.1. Enfoque metodológico y postura epistemológica jurídica.....	51
3.2. Metodología .....	52
3.3. Diseño del Método Paradigmático.....	52
3.3.1. Trayectoria del estudio.....	52
3.3.2. Escenario de estudio.....	53
3.3.3. Caracterización de sujetos o fenómenos.....	53
3.3.4. Técnicas e instrumentos de recolección.....	53
3.3.5. Tratamiento de la información.....	54
3.3.6. Rigor científico.....	55
3.3.7. Consideraciones éticas.....	55
<b>CAPÍTULO IV: RESULTADOS.....</b>	<b>57</b>
4.1. Descripción de los resultados.....	57
4.2. Contrastación de los supuestos .....	64
4.3. Discusión de Resultados .....	69
4.4. Propuesta de mejora .....	77
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>79</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>80</b>
<b>REFERENCIAS (APA SÉPTIMA EDICIÓN) .....</b>	<b>81</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>86</b>
Anexo 1: Matriz de consistencia.....	86
Anexo 2: Operacionalización de categorías.....	89

Anexo 3: Instrumento de recolección datos .....	90
Anexo 4: Declaración de autoría.....	95



**CONTENIDO DE TABLAS**

Tabla 1. Operacionalización de categorías.....	19
Tabla 2. Formato de ficha textual o de resumen .....	54

## RESUMEN

El objetivo del presente estudio fue examinar cómo la modificación normativa de la copropiedad permite la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes de copropietarios en el sistema legal en el Perú. Por ello, se empleó una metodología básica con el nivel explicativo y con su enfoque cualitativo. La técnica de investigación utilizada fue la documental, limitándose al uso de libros como fuente de información, y el instrumento de análisis fue el fichaje. Los datos obtenidos fueron procesados mediante el método hermenéutico, formando el marco teórico para dar respuesta a las interrogantes del presente trabajo. Como resultado fue que, aunque en su artículo 985 del Código Civil prohíbe la obtención mediante prescripción adquisitiva de bienes comunes entre copropietarios, es necesario cuestionar esta regla. En situaciones específicas donde se cumplan las exigencias para posesión exclusiva, constante, sin conflictos, de conocimiento, además sin oposición de los demás copropietarios durante un período de tiempo significativo, se debe reconsiderar la prohibición al obtener la propiedad por medio de la prescripción. En conclusión, esta modificación normativa en relación a la copropiedad permite que se prescriba adquisitivamente para obtener la posesión de bienes en copropiedad en la normativa peruana. Esta modificación es necesaria para abordar el descuido de los copropietarios, asegurando que aquellos que hacen un uso responsable y efectivo de los bienes puedan adquirir la propiedad plena mediante la prescripción adquisitiva, promoviendo así un uso adecuado de los bienes y evitando situaciones de desequilibrio e injusticia entre los copropietarios.

**Palabras clave:** Prescripción adquisitiva, copropiedad, posesión.

## ABSTRACT

The objective of this research was to examine how the regulatory modification of co-ownership allows the acquisitive prescription of ownership over co-owned assets in the Peruvian legal system. For this, a basic methodology with an explanatory level and a qualitative approach was used. The research technique used was documentary research, limited to the use of books as a source of information, and the analysis instrument was the data sheet. The data obtained were processed using the hermeneutic method, forming a theoretical framework to answer the research questions. As a result, it was found that, although article 985 of the Civil Code prohibits the acquisition by acquisitive prescription of common property between co-owners, it is necessary to question this rule. In specific situations where the requirements of exclusive, continuous and peaceful possession are met, with knowledge and without opposition from the other co-owners for a significant period of time, the prohibition on acquiring the property by acquisitive prescription should be reconsidered. In conclusion, the regulatory modification in relation to co-ownership allows the acquisitive prescription of ownership of co-owned assets in the Peruvian legislation. The modification is necessary to address abandonment and negligence of co-owners, ensuring that those who make responsible and effective use of the assets can acquire full ownership through acquisitive prescription, thus promoting proper use of the assets and avoiding situations of imbalance and injustice between co-owners.

**Keywords:** Acquisitive prescription, co-ownership, possession.

## INTRODUCCION

El objetivo de este estudio es examinar y evaluar en detalle la modificación normativa de copropiedad y prescripción adquisitiva de dominio dentro del marco legal de Perú. Por ello, se organizó en cuatro capítulos, donde el primero aborda la formulación del problema, el segundo se enfoca en el marco teórico, el tercero detalla el método utilizado, y finalmente, el cuarto expone los hallazgos, conclusiones, referencias de bibliografía y anexos.

En el capítulo del planteamiento del problema, se examinará la problemática existente en torno a la adquisición sobre los bienes de copropiedad a través de la prescripción adquisitiva, considerando la normativa vigente en el sistema jurídico en el Perú. Identificando las limitaciones y conflictos que surgen debido a que se encuentra prohibido mediante el artículo 985 en el Código Civil, así como los posibles impactos de esta restricción para proteger los derechos como copropietarios.

Durante el capítulo del marco teórico, se realizará una revisión exhaustiva de la literatura y normativa pertinente, la finalidad es determinar la base de los conceptos, así como la legislación que sustenta la modificación normativa de copropiedad y la prescripción adquisitiva de dominio. Analizarán las diferentes corrientes doctrinales y jurisprudenciales que abordan esta temática, así como los antecedentes históricos y comparados que pueden aportar a la comprensión del problema en estudio.

En el capítulo de metodología, se explicará detalladamente el enfoque cualitativo adoptado para esta investigación, el cual se fundamenta en la indagación de los hechos y la interpretación de las personas. Siendo la técnica documental como principal método para la obtención de datos, mediante su revisión y estudio en libros y fuentes jurídicas relevantes. Asimismo, se describirá el proceso de análisis de los datos mediante el método hermenéutico, el cual hará posible construir el marco teórico sólido para lograr responder las preguntas de investigación planteadas.

En el capítulo de resultados, se seguirán los obtenidos desde la revisión de documentos de referencia, se presentarán las razones que respaldan y contradicen las posibles alteraciones de las regulaciones en relación con la copropiedad y la

adquisición de dominio a través de la prescripción, considerando los requisitos de posesión exclusiva, continua y pacífica, el conocimiento de los demás copropietarios y la ausencia de oposición durante un período significativo de tiempo.

Finalmente, en el capítulo de conclusiones, se realizará una síntesis de los resultados jurídicos obtenidos, destacando la relevancia y las implicancias de la modificación normativa de la copropiedad y la prescripción dentro del contexto peruano. También estarán presentes las recomendaciones para abordar la problemática identificada y se resaltarán las contribuciones de esta investigación al conocimiento jurídico y académico.

En conclusión, esta investigación se propone profundizar en el análisis de la modificación normativa de la copropiedad y la prescripción adquisitiva enmarcada en la normativa peruana. A través de una metodología cualitativa y una revisión exhaustiva de la literatura y normativa pertinente, se busca brindar un marco teórico sólido que contribuya al conocimiento de la comunidad jurídica y académica. Los resultados obtenidos permitirán comprender los efectos de esta modificación normativa para proteger los derechos de los copropietarios en el contexto peruano.

## **Capítulo I: Determinación del problema**

### **1.1. Descripción de la realidad problemática**

En el comienzo sobre prescripción adquisitiva, se remonta al derecho Romano, donde era conocida como usucapión, misma que fue unificada por Justiniano, significando la adquisición de cosas con justo título. En adelante se instauró la institución prescripción adquisitiva propiamente dicha, con aplicación exclusiva a los fondos o bienes inmuebles, misma que alcanzó su regulación mediante la Ley de las XII tablas, esto la limitaba como institución, prohibiendo su acceso a bienes producto de un delito, por ejemplo, de un robo, con el concepto de la preponderancia de un título válido y la honestidad en la creencia. A ello fue, que el gran artífice mencionado, unió la usucapión dirigida hacia bienes muebles y la prescripción adquisitiva para inmuebles, ambas como sinonimias (Gonzáles, 2015). En la doctrina es definida como, una modalidad para obtener derechos reales sobre propiedades ajenas o la constitución de derechos de las propiedades impropias, teniendo como fuente a la posesión del bien, el transcurso del tiempo y los requisitos preestablecidos (Rojas, 2013).

La descrita institución, tuvo buena acogida en grandes naciones Latinoamericanas y en Europa se desarrolló con mayor escala, ahí es donde se encuentra incluido Perú, quien la regula como un método para obtener la propiedad, es decir, la posesión ininterrumpida, tranquila y notaria de un inmueble durante un período de diez años conlleva a adquirir la propiedad mediante la prescripción. (Código Civil [CC], 1984).

Entonces es acertado, decir que la prescripción está sumamente ligado al derecho a la propiedad, por lo que cabe abordarlo, dado a que con el pasar del tiempo ha venido sufriendo cambios en su conceptualización, por diversos factores, como económicos, políticos incluso sociales, ello por la modernización y avance de la ciencia, en tanto que en la actualidad no es común que se maneje un solo significado, aclarándose el reconocimiento a la estrecha naturaleza privada o particular (Berrocal, 2018). Ante ello, Savattier (como fue citado en Planiol y Ripert, 2010), señala que se sigue en busca de un concepto más elaborado y concreto, ello en función de sus destinos, ya que por el transcurrir temporal, cada vez es menos una propiedad en abstracto. En vista de la vinculatoriedad, entre

ambas figuras jurídicas, se incorpora la institución copropiedad, dentro de la cual se maneja dos grandes teorías; la romana y germana, la primera la concibe como una forma alternativa de posesión, donde los copropietarios cuenta con una parte proporcional del mismo bien, que puede de ser dividida en cuotas, y sus copropietarios gozan de la libertad para disponer de ellos, mediante acciones materiales o legales, siempre y cuando exista en consentimiento de la totalidad de los copropietarios; mientras que en la germana, primero la conoce como “propiedad en mano común” y a diferencia de la romana, donde la propiedad es prácticamente indivisa, en esta si es posible la división, partición, y una posible prescripción adquisitiva, materia aplicable en Colombia y Argentina. En la primera, es regulada como cuasicontrato dando lugar a la coposesión y; en la segunda, como prescripción.

En la sistemática peruana, la copropiedad, se ha inclinado por adoptar la teoría romana, asignando para los copropietarios de dominio una parte proporcional, de un específico bien indiviso.

Siguiendo esa línea de pensamientos, la base del problema está contenido en el artículo 985 en la normativa Civil Peruana, donde paraliza la libre forma para adquirir el derecho real de propiedad, porque prescribe taxativamente que los copropietarios respecto de un bien en común no pueden acudir a la prescripción adquisitiva con la finalidad de hacerse del bien, porque según la referida normativa, la acción de partición es imprescriptible. La situación merece atención, sin embargo, sólo hay algunos pronunciamientos judiciales relativos a esta, entre ellas se tiene, la Cas.389-96, de fecha 4 de noviembre de 1996, otra sobre el Exp. 498-2001, de fecha 8 de noviembre del 2001, la Cas. 2904-2002-Lima, con fecha 1 de agosto del 2005 y el Exp. 2066-97 de fecha 27 de enero de 1998; en todas estas considera la autoridad máxima que no puede adquirirse el bien en copropiedad por la prescripción adquisitiva, incluyendo a sus sucesores (Díaz, 2018).

En vista de ello, se genera un entorpecimiento a la circulación de la riqueza, en razón de que no será posible la realización y celebración de actos jurídicos, que se deslindaron de la referida, cómo son las transacciones, compraventa, donaciones y demás contratos nominativos que consagra el normativa civil, dicho flujo favorece al crecimiento del producto bruto interno, enriqueciendo las arcas del

Estado, y de no desenvolverse la aplicación de prescripción para copropiedad, resulta inaccesible para visionar un futuro posible de construcciones, mega obras sin fines de lucro, como asociaciones de hecho, el recaudo tributario por rentas de impuesto predial, rentas de segunda categoría en promoción de ventas de inmuebles y valores mobiliarios. Por lo tanto, no sólo genera perjuicios económicos a los copropietarios sino también al Estado, a los primeros negándose la oportunidad de acrecentar su patrimonio, más si ese bien fue adquirido a título oneroso, notoriamente no se estaría cumpliendo con lo determinado dentro del artículo 166 de la constitución, la cual asegura también la protección del patrimonio privado y entiéndase que el mismo Estado se niega sumatorios dinerarios, para cumplir sus fines.

Dicha índole se refleja más en el supuesto que uno de los copropietarios se desentienda, y uno o más copropietarios, incluso los sucesores, no alcancen a adquirir el bien mediante la figura en cuestión. En síntesis, si el único descendiente de un copropietario, que también se desentendió del bien por múltiples factores, por ejemplo, se encuentra en calidad de no habido, y este intenta prescribir el bien, no sería posible, porque la ley lo prohíbe.

Dónde quedaría dicho bien, la pregunta sería si ¿pasaría a la propiedad del Estado?. No se previeron los supuestos antes descritos. A partir del análisis de las instituciones mencionadas, el estudio presentado pretende la modificación del artículo 985, que representa la negación a la libre comercialización de bienes en copropiedad, que sin justificadas razones no aplique la prescripción adquisitiva.

En virtud a ello, se ha planteado como problema general ¿De qué manera la modificación normativa de la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio de los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano?.

## **1.2. Delimitación Del Problema**

### **1.2.1. Delimitación espacial.**

Con respecto al campo de este estudio, se considera el ámbito del sistema legal de Perú como su límite. Esto se debe a que la sugerencia de modificar el artículo 985, que aborda la no prescripción de la acción de partición, tiene como objetivo su regulación específicamente para los copropietarios en el contexto peruano, por lo tanto, esta propuesta se considera interesante de manera general.



### **1.2.2. Delimitación temporal.**

Este estudio se llevará a cabo a lo largo del año 2022. Sin embargo, dado que se trata de una tesis con enfoque cualitativo y carácter dogmático, su relevancia se extiende hasta abordar la regulación de la prescripción adquisitiva como método para adquirir una propiedad y su falta de aplicabilidad en bienes comunes.

### **1.2.3. Delimitación conceptual.**

Se enfoca el estudio para analizar dos categorías: la prescripción adquisitiva de dominio y la copropiedad, respecto a la Constitución Política del Perú y las normativas internacionales. Se señala que el análisis no implicará que se interprete jurídicamente.

## **1.3. Formulación del Problema**

### **1.3.1. Problema general.**

- ¿De qué manera la modificación normativa de la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes en copropiedad en el ordenamiento jurídico peruano?

### **1.3.2. Problemas específicos.**

- ¿De qué manera el ejercicio no abusivo del derecho de acción de partición en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano?
- ¿De qué manera el abandono sobre el bien en copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano?
- ¿De qué manera la negligencia en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano?

## **1.4. Justificación De La Investigación**

### **1.4.1. Social.**

Desde un punto de vista social, esta tesis se enfocará en brindar beneficios principalmente a todas las personas, sobre todo a quienes adquirieron un bien en calidad de copropietarios, pues serán quienes se beneficiarán de manera directa con la modificación del artículo 985 del Código Civil.

### **1.4.2. Teórica.**

Teóricamente, este trabajo de investigación construye el objetivo para generar aportes acerca del alcance de la prescripción adquisitiva de dominio y el reconocimiento aplicable a los derechos de copropiedad.

### **1.4.3. Metodológica.**

En términos de métodos, esta tesis no conduce aportes novedosos de investigación en ámbitos de derechos, por el contrario, hace uso de métodos establecidos para analizar la jurisprudencia actual

## **1.5. Objetivos de la Investigación**

### **1.5.1. Objetivo general.**

- Analizar de qué manera la modificación normativa de la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes en copropiedad en el ordenamiento jurídico peruano.

### **1.5.2. Objetivos específicos.**

- Analizar de qué manera el ejercicio no abusivo del derecho de acción de partición en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.
- Analizar de qué manera el abandono sobre el bien en copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.
- Analizar de qué manera la negligencia en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.

## **1.6. Supuestos de la Investigación**

### **1.6.1. Supuesto general.**

- La modificación normativa de la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes en copropiedad en el ordenamiento jurídico peruano.

### 1.6.2. Supuesto específicas.

- El ejercicio no abusivo del derecho de acción de partición en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.
- El abandono sobre el bien en copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.
- La negligencia en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.

### 1.6.3. Operacionalización de categorías.

**Tabla 1**

*Operacionalización de categorías*

CATEGORÍAS	DEFINICIÓN	SUBCATEGORÍAS	INDICADORES
La modificación normativa de la copropiedad	Torres (2021), describe la copropiedad como el derecho real de propiedad sobre un bien que pertenece a varias personas, naturales o jurídicas, en cuotas ideales que se presumen iguales, sin embargo, la ley o el título puede disponer que las proporciones varíen.	Ejercicio no abusivo del derecho de acción de partición	- Goce - Disfrute - Disposición del bien - Reivindicación
		Abandono sobre el bien	- Incumplimiento de obligaciones de propietario.
		Negligencia en la copropiedad	- Mantenimiento del bien
Prescripción adquisitiva de dominio	El Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales (2007), lo define como el derecho por el cual el propietario de un bien la adquiere por la prolongación de la tenencia de acuerdo al período estipulado por la legislación.	Clasificación	- Prescripción de bienes muebles - Prescripción de bienes inmuebles
		Requisitos	- Continua - Pacífica - Pública
		Buena fe	- 5 años

### **1.7. Propósito de la Investigación**

La tesis actual aspira explicar su alcance que tiene la prescripción adquisitiva de dominio respecto a los bienes de copropiedad dentro del contexto del ordenamiento jurídico peruano. Así como los alcances que tienen las subcategorías de la prescripción adquisitiva, los cuales son la posesión continua, pacífica y pública en los bienes en copropiedad.

### **1.8. Importancia de la Investigación**

Es relevante, ya que se establece en la prescripción adquisitiva, esto implica la obtención del derecho de propiedad sobre un objeto debido a la posesión continuada durante un período prolongado. En virtud a ello, la persona que ejerza tenencia durante un período específico y bajo ciertas circunstancias específicas puede convertirse en propietario del bien, por ellos es importante fundamentar dentro del ámbito de este tema, se requiere proporcionar seguridad a los derechos, fortaleciendo las situaciones legales y por consecuencia conceder de seguridad jurídica a la circulación de bienes. Se toma en cuenta también que una actitud irresponsable y negligente de parte de los copropietarios es capaz de generar una multitud de problemas hacia la otra parte

### **1.9. Limitaciones de la Investigación**

El estudio enfrentó algunas limitaciones, como la identificación de problemas específicos que involucraron las subcategorías y el objeto de estudio.

Asimismo, se encontraron dificultades para acceder a información de fuentes primarias debido a restricciones económicas en el entorno. No obstante, estas limitaciones se superarán al utilizar libros electrónicos disponibles en diversas plataformas de acceso gratuito.

## Capítulo II: Marco teórico

### 2.1. Antecedentes De La Investigación

#### 2.1.1. Antecedentes Internacionales.

Es notable mencionar el estudio de Baracaldo (2020). Su investigación fue diseñada para orientar a los expertos del sistema de justicia durante el procedimiento de prescripción en propiedades inmuebles cuando estas han estado en manos de un individuo durante un período específico. Baracaldo adoptó un enfoque cualitativo, basándose en el análisis de documentos para formular jurisprudencia y hacer comparaciones legales. Una de sus conclusiones principales es que la corte constitucional argentina aborda la posesión desde una perspectiva de derecho real provisional. También se enfatiza la importancia del derecho constitucional para víctimas de secuestro, considerando la prescripción extraordinaria suspendida. El estudio sugiere que cualquier inmueble que se desee adquirir por usucapión debe estar sujeto a inspección y verificación judicial, asegurando la concordancia con la documentación presentada. Cabe destacar que si no se siguen las directrices judiciales, aquellos que sientan que sus derechos han sido infringidos pueden objetar dichos fallos, amparados por la constitución argentina. En resumen, si una propiedad inmueble es de titularidad mixta o tiene una gran presencia estatal, no es viable recurrir a la usucapión.

Serrano (2015) conforme al artículo que publicó en Entramado- Colombia , en su investigación, desarrollado en Bolivia, cuyo objetivo fue examinar los componentes de la prescripción adquisitiva de dominio y fundamentarlo legalmente, con un enfoque en la esencia jurídica, la metodología abordada tuvo un enfoque cualitativo, de donde no se precisó el tamaño de la muestra, respecto a los resultados, se puede precisar comparar la prescripción ordinaria y la extraordinaria, esto implica tener en consideración aspectos básicos, del mismo modo, el planteamiento de las variantes de la posesión en la legislación promulgada en Colombia, brindó cierta facilidad para acceder a la propiedad de connotación privada. La investigación es relevante porque de cierto modo realiza un análisis comparativo y recomienda que la ausencia de claridad sobre su origen, la carencia de un título válido es un motivo para presentar una reclamación ante un tribunal de naturaleza civil.

Cabanillas (2014) en la investigación realizada en la ICAI ICADE de España, se centró en examinar el concepto de usucapión o prescripción adquisitiva, poniendo especial interés en rastrear la evolución de este término a lo largo del tiempo. Cabanillas argumenta que la usucapión se define por la estrecha conexión entre el derecho a poseer una propiedad y el acto mismo de posesión. Esta relación se desprende claramente del significado integral de la usucapión. Como resultado, se interpreta que, según las leyes españolas, la usucapión es un mecanismo mediante el cual un individuo puede obtener derechos de propiedad o existentes sobre bienes, estableciendo un vínculo directo entre la adquisición de la propiedad y los derechos de posesión correspondientes. Cabanillas enfatiza que la usucapión se basa en mantener la posesión de un bien durante un período específico, permitiendo así que alguien adquiera la propiedad debido a la posesión sostenida de dicho bien. La importancia de esta investigación radica en su enfoque evolutivo sobre la usucapión y cómo este concepto se manifiesta en el escenario legal.

Sánchez (2008), en su trabajo titulado, desarrollado España enfocándose particularmente en el marco europeo y la transmisión de bienes inmuebles". Este trabajo se basó en el sistema de transferencia de propiedades de acuerdo con normativas generales que se aplican sin distinción a la clase de bienes. Sánchez concluyó que la prescripción ordinaria sirve como un mecanismo para obtener la propiedad de bienes debido a su posesión. Este proceso es especialmente notable en la adquisición de propiedades inmobiliarias a través de la usucapión ordinaria. Esto es relevante debido a que se realiza un análisis detallado como usucapión ordinaria, proporcionando claridad sobre cómo se transfieren los bienes en un contexto legal, conforme a las regulaciones españolas.

### **2.1.2. Antecedentes Nacionales.**

Gómez (2020), de acuerdo a la investigación para conseguir el grado profesional de Abogado, su objetivo fue “describir la prescripción adquisitiva de dominio y la eficacia entre copropietarios”. Se empleó como metodología el enfoque cualitativo, de tipo básico, diseño fenomenológico, en el que se empleó la técnica de recolección de datos, entrevista y el método de análisis empleado fue la triangulación. Su muestra estuvo conformada por cinco abogados civilistas, los cuales son considerados como expertos en derecho civil, respecto a los resultados,

se logró establecer la efectividad de la prescripción adquisitiva entre copropietarios, ya que a través de este mecanismo se castiga la pérdida de propiedad por parte de un copropietario descuidado, lo que a su vez crea numerosos conflictos para sí mismo. Esta investigación es significativa porque analiza que es eficiente la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios.

Aucaruri (2021), en su trabajo de investigación, presentado para la maestría en Derecho Civil y Comercial, cuyo objetivo principal fue examinar en qué medida la prescripción adquisitiva de dominio guarda relación con la copropiedad, donde su método fue de tipo no experimental y el nivel de estudio correlacional. La muestra de estudio se compuso por 105 personas, donde aplicaron las encuestas, fichas para recoger datos y análisis documental de doctrina. Se obtuvo el resultado de que la mayoría de los encuestados cree que la copropiedad debería seguir la prescripción adquisitiva de uno de los copropietarios., representado por un 81% del total de encuestados. Esto es relevante debido a que la prescripción adquisitiva se relaciona directamente con la copropiedad, posesión pública, pacífica y el derecho de propiedad.

Rojas y Rosell (2022), en su investigación, presentado para el título de Abogados, en la César Vallejo, se enfocaron en poder utilizar la prescripción adquisitiva basada en la copropiedad para regular las propiedades que carecen de una formalidad legal. Para alcanzar sus conclusiones, optaron por una metodología cualitativa no experimental, utilizando cuestionarios como herramienta principal. La población analizada estuvo compuesta por individuos de zonas urbanas que habían adquirido terrenos a través de transacciones de acciones y derechos, específicamente en áreas a lo largo de la carretera Lima-Canta, ubicado en el distrito de Carabayllo. A partir de sus hallazgos, concluyeron que es imperativo adaptar la legislación vigente para implementar dicha prescripción adquisitiva en el contexto de copropiedad, facilitando así la regularización de propiedades no formales. Este estudio es significativo porque brinda una perspectiva detallada de las categorías involucradas y destaca la urgencia de revisar y adaptar la ley relacionada con el asunto en cuestión.

Crespo y Carrasco (2019), en su investigación, con el propósito de lograr su titulación en Derecho. Se basó en estudiar de qué manera la restricción de que un

copropietario adquiera propiedades compartidas mediante la prescripción adquisitiva puede afectar intercambiar legalmente bienes en Huancayo durante ese periodo específico. Para abordar este tema, utilizaron un enfoque metodológico que combinó técnicas deductivas e inductivas, y se centraron en un estudio jurídico-social básico de carácter explicativo con un diseño causal. La investigación contó con la participación de 50 expertos, incluyendo jueces y profesionales legales, seleccionados intencionadamente en un proceso de muestreo no probabilístico. Las encuestas fueron principalmente la herramienta de recolección de datos. De ahí sus hallazgos determinaron que la restricción que se establece en el artículo 985 del código civil limita el movimiento legal de propiedades. Esta limitación, al reconocer igualdad en los derechos de copropiedad, impacta los derechos del copropietario en posesión. El estudio es valioso ya que ofrece una perspectiva detallada sobre la adquisición de propiedades a través de la prescripción y su influencia en la transferencia legal de bienes.

## **2.2. Bases Teóricas de la Investigación**

### **2.2.1. Prescripción adquisitiva de dominio.**

#### ***2.2.1.1. Definición.***

En cuanto al plano doctrinal los autores coinciden respecto de la definición de la prescripción adquisitiva (PA), es Albaladejo (2004), quien considera que es la adquisición de dominio, califica a ser un derecho real, por el tiempo continuo de posesión y cumplir con las condiciones que exige la ley. Señala también que es un modo de adquirir la propiedad. En suma, el autor Peña (1999), señala casi lo mismo a la anterior definición, sólo que añade el concepto de dueño y titular, cuando cumpla con el tiempo prescrito por la ley.

En vista de ello, la doctrina también considera que mediante el derecho real PA, también se pueden ir adquiriendo nuevos derechos reales como el usufructo, sin embargo, en este punto existen discrepancias, ya que taxativamente el Estado peruano ha previsto que sólo es posible adquirir mediante la adquisición adquisitiva la propiedad, sin haber mayor señalamiento del usufructo que sí es considerado como un atributo de la propiedad, el cual será tratado en adelante. Finalmente, la prescripción adquisitiva, será la adquisición de dominio, alcanzada por una persona



natural o jurídica, cuando ésta se haya posesionado por un tiempo exigido por la ley.

### **2.2.1.2. Naturaleza jurídica.**

Las investigadoras Barrios y Rodas (2020), considera que su naturaleza radica la adquisición de un bien inmueble aparente, con una impresión de traspaso real del dominio, por medio de un acto o negocio de justo título, y será adquirida de manera válida que perdurará y terminará cuando el poseedor pueda generar convicción ante el juzgador, reuniendo elementos probatorios que hagan visibles la ilegitimidad.

Por su parte Baique (2019), considera que a través de la institución PA o usucapición, no se podrá alcanzar los mismos derechos correspondientes al titular que le precede, sino el derecho que se viene desarrollando en el proceso de la PA, como poseedor, titular, o dueño; de forma continua, pública y pacífica. Asimismo, el autor precisa que se trata de un modo originario de transmisión y no derivativo, porque no depende del anterior dueño o titular, dado a que venía haciendo uso como tal, por lo que no importa la regla ni aplica el *nemo plus iuris* (nadie puede transmitir más derecho del que tiene) porque se adquiere por sí solo.

### **2.2.1.3. Sujeto y Objeto.**

El investigador Chávez (2017), señala que los sujetos activos PA, se consideran a personas naturales y jurídicas, incluso para las uniones que carezcan de personalidad, con el único requisito que las mencionadas tengan la capacidad de ejercicio, o se encuentre legalmente representado por un tutor o curador. Por lo tanto, en esos términos se puede realizar la PA, incluso cabe la posibilidad de que el Estado, pueda usucapir, cuando actúe en calidad de persona de derecho privado.

En relación con la posibilidad de prescripción, se aplica a todos los bienes que se hallen en el ámbito comercial de las personas. Sin embargo, hay restricciones establecidas por el Estado. De acuerdo con la Constitución del Perú de 1993, "los bienes de dominio público son intransferibles e inalienables, mientras que los bienes de uso público pueden ser otorgados a individuos de acuerdo con la legislación para su beneficio económico". A partir de esta disposición, el legislador se refiere de forma general a "bienes de dominio público", sin proporcionar un listado específico de qué bienes públicos no están sujetos a prescripción adquisitiva.

El Código Civil no aborda este tema específicamente, por lo que es relevante señalar que el Estado posee tanto bienes públicos como privados.

Por otro lado, las extensiones de tierra con las que cuentan las comunidades campesinas también son imprescriptibles, ello de acuerdo a lo establecido por el artículo 7 de la Ley N° 24656 Ley General de Comunidades Campesinas.

Entonces a nivel nacional, se tienen prohibiciones, como, por ejemplo, hablando de los extranjeros, quienes no podrán hacer uso de la figura jurídica por carecer de posesión y dominio.

#### ***2.2.1.4. Análisis Doctrinario sobre la prescripción adquisitiva.***

Considera Papaño y Dillon (1990), que una de las funciones de la PA de dominio, se deslinda del derecho Romano, quienes la consideraban como un agregado de dominio a su patrimonio, en consideración a la continuidad de su posesión.

Puede parecer que la única funcionalidad que tenga la PA sea la adquisición de la propiedad, pero no es así. Otra de las funciones es que, ante un proceso judicial, sirve como un medio de prueba fehacientemente positivo, dicha función es la más utilizada. Al respecto, el conocedor Avendaño (1999), postula que la doctrina posicionó a la figura jurídica en cuestión, como la manera de adquirir una propiedad, equivalente a convertir en propietario a un poseedor ilegítimo. Otra de las funciones, es que hace título y actúa como un medio de defensa, donde el que prescribió puede alegar que el derecho que exige el demandante ha terminado, porque no podrá ser amparado en el artículo 927 del código Civil, sobre reivindicación, porque excluyen a la figura en cuestión.

En síntesis, el conflicto de intereses no podrá resolverse en el proceso de reivindicación, ni la PA impedirá su restitución.

#### ***2.2.1.5. Teorías de la Prescripción adquisitiva extraordinaria.***

El conocedor, Savigny (1845), instaura su teoría en miras de la PA extraordinaria, la cual muestra para adquirir una propiedad inmueble será sustentada por el derecho de dominio, únicamente por el transcurso del tiempo, presumiendo lo que se conoce como buena fe, sin embargo, dicha persona carece de un título.

Dicha teoría, sustenta que no se requiere el justo título ni mucho menos la buena fe, basta que la persona esté poseyendo dicho bien, durante el plazo prescrito por la ley. El autor, sustenta la existencia de dos clases de usucapión, el primero ordinario y otro extraordinario, la primera cuenta con ciertos lineamientos más exigentes, como cumplir requerimientos de buena fe y justo título, mientras que, en la extraordinaria, radica más en el tiempo de posesión transcurrido.

En el ámbito Civil peruano, manifiesta que, al tratarse de una posesión de mala fe, deberá transcurrir 10 años mínimo, y así se tenga a bien una posible PA, además de satisfacer los requisitos, como la posesión pública, pacífica y continua.

#### *2.2.1.5.1. Teoría Objetiva.*

A diferencia de la anterior teoría, no implica tener un *animus domini*, es decir. Esa voluntad de poder sobre la cosa, considera que sólo basta con la existencia del corpus. Siendo así, se debe identificar objetivamente la propiedad y disponer efectivamente de esta, generando seguridad jurídica.

#### *2.2.1.5.2. Teoría Subjetiva.*

Según esta teoría, el poseer significa tener más que querer, también tener, disfrutar y gozar del bien, donde solo importaba la voluntad de ejercer el derecho propiedad, es decir, el *animus domini*, relacionado con la intencionalidad de ser propietario, ello cuando exista poder y dominio sobre la cosa.

De acuerdo con esta perspectiva, tener posesión no solo implica el deseo, sino también la acción de tener, disfrutar y beneficiarse de un bien. Lo crucial aquí es el querer ejercer derechos de propiedad, que se vincula con el deseo genuino de ser dueño, especialmente cuando se tiene control y autoridad sobre el objeto en cuestión. La teoría subjetiva, entonces, se centra en esta intención y en el interés de un individuo hacia un objeto o bien. Esta intención puede derivarse de un documento justificativo o de una regulación específica.

#### *2.2.1.5.3. Teoría de la buena fe.*

Para esta teoría, existe la unión de una cosa mueble a un dueño distinto al original, cuando el propietario inicial del bien mueble cesa la posesión, y de esa manera se sana el dominio, aunque el denominado propietario, carezca de la facultad para ello.

En el referido caso desaparece el derecho que en inicios correspondía al propietario primigenio, frente a quien lo adquirió de buena fe, lo cual hace imposible la reivindicación. Según la teoría desarrollada, la tierra es para quien la trabaja.

#### *2.2.1.5.4. Teoría de la Ocupación.*

En esta teoría, las personas ocupan el bien, con la intención de satisfacer sus necesidades, y que estos bienes sean apropiables por su naturaleza, y carezcan de titular. Esta teoría resalta que es posible y legítima la ocupación, cuando el bien que se pretenda ocupar no pertenezca a nadie, siendo su estado abandonado.

#### *2.2.1.5.5. Teoría de la Ley.*

Considera que la PA, fue creada por la norma, por lo tanto, la que puede fundamentar si existe controversia en cuanto a su uso o disfrute, sería la ley,

#### **2.2.1.5. Clases.**

Tomando en consideración lo señalado y delimitando de acuerdo al Código Civil, se indica que existe una clasificación según determinados aspectos por su naturaleza y forma de tramitación:

A través de la vía de tramitación está clasificado en:

- **Administrativa:** Regulada por la Ley N° 27867 en el marco del artículo 51, menciona determinados predios, en específico predios rústicos, que deben ubicarse geográficamente en una zona considerada agropecuaria o similar a esta. Esta facultad otorgada por el Estado a la autoridad administrativa, con el objetivo de aliviar los procesos judiciales, de esta manera se le otorgó facultad de competencia a los gobiernos locales y regionales.
- **Judicial:** El Código Procesal Civil indica que los artículos 486 y 504, que la manera para adquirir algún bien es mediante la PA. Los magistrados evalúan aspectos del bien, si se trata de bien inmueble o mueble, y también examinan en buena o mala fe, la solicitud de PA de dominio.
- **Notarial:** Determinada por el artículo 21 de la Ley N° 27157, el requisito para la que la prescripción se pueda disponer por esta vía es menester que la posesión del bien cuente con la condición de ser continua, pacífica y pública. Por su naturaleza se clasifica en:

Ordinaria: Constituida en posesión y tiempo, determinándose que, a pesar de satisfacer los requisitos legales establecidos, la posesión de este bien se debe de dar de manera regular, respondiendo así al título justo del poseedor, dentro del marco jurídico nacional. Esta nace de la PA tramitada a través de la vía notarial, dado que las leyes determinan el paso de 5 o 10 años, para bienes muebles.

Extraordinaria: Se da de la misma forma que la clase ordinaria, incurre en la posesión y el tiempo, con la distinción de que nos es necesario un justo título, diferenciándose así de la PA ordinaria. Sin embargo, es necesario la acreditación de la buena fe de sus actos.

Tener posesión es el primer paso para obtener la propiedad de un bien a través de la prescripción adquisitiva de dominio. Sin embargo, solo tener un bien no es suficiente; el factor tiempo es crucial. Así, la prescripción emerge de una posesión tranquila y sostenida a lo largo del tiempo, permitiendo al poseedor la oportunidad de transformarse en el legítimo dueño.

#### ***2.2.1.6. Requisitos de la prescripción adquisitiva.***

En la configuración de la PA de Dominio, el individuo debe satisfacer lo que se solicita en los artículos 950 y 951 del Código Civil, es decir la posesión debe ser continua, pública y pacífica, además el propietario debe desarrollar los requerimientos:

- Posesión Continua: Avendaño y Avendaño (2017) mencionan que debe presentar interrupciones. Además, se debe poseer durante todo el transcurso de la prescripción, la cual se interrumpe al perder la posesión o se priva de ella.
- Posesión pacífica: Es aquella que carece de violencia, que se puede dar de manera física, psicológica y moral, además de se debe de dar durante todo el transcurso del plazo. Si al empezar la posesión se evidencia agresiones, pero después la posesión se torna pacífica, la prescripción se empieza a registrar a partir de la desaparición de violencia.
- Posesión Pública: Se refiere a la actuación del bien, como propietarios de este. La posesión pública no debe entenderse como lo opuesto a la posesión prohibida, ya que la clandestinidad es un hecho que tiene como objetivo

ocultar una acción. El objetivo de la posesión pública está fundado en que la posesión le otorga la capacidad de procurar la propiedad del bien en posesión de forma pública.

- Posesión como propietario: Esto implica la obtención en nombre propio y exhibido el título de dueño, de esta manera el poseedor mantiene el predio únicamente en interés propio.

Si la prescripción adquisitiva de dominio es contabilizada correctamente, es esencial presentar los requerimientos en conjunto. De otro modo, no se puede avanzar en la solicitud de adquisición del bien mediante este instrumento jurídico. Si la posesión es solo manifiesta y no tranquila, o es tranquila pero no tiene continuidad, o es continua pero no se da en paz, no se considera válida. Es crucial demostrar la buena fe del individuo, así como los criterios relacionados con la posesión. Esto subraya la importancia del control efectivo que el poseedor tiene sobre el bien, identificando acciones concretas y tangibles que muestren la intención del individuo de ser el titular para que los derechos pertinentes surtan efecto sobre el bien. Además, la buena fe es un factor crítico para el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, porque se centra como conducta íntegra del solicitante de la propiedad.

#### **2.2.1.7. Efectos.**

##### *2.2.1.7.1 Efecto sobre cargas y gravamen que recaen sobre el bien.*

De acuerdo con González (2005), la doctrina ha debatido durante muchos años, si el principio de usucapión conduce a la desaparición de los derechos reales que se consideran de menor importancia. Para algunos especialistas en la doctrina, afirman en base al carácter originario, acerca de la PA de dominio, hecho que trajese como consecuencia la extinción de derechos menores, ya que el objetivo de prescripción vendría a ser que el bien se llegue a adquirir sin barreras previas. Ello vendría a ser el desenlace más conveniente respecto al origen de la usucapión, debido a que con esa acción la continuidad de la historia de dominio se quiebra, lo que no parece lógico que las cargas referentes al dominio continúen subsistiendo, lo cual llegaría a cancelarse con subsecuente extinción.

El efecto referido a la extinción de cargas y gravámenes producidas por la PA del dominio, es denominado en la doctrina como *Usucapio Libertatis*, debido a que la usucapión es empleada como el medio con el cual se puede librar de los gravámenes; no obstante, ese efecto se encuentra limitado dentro del Código Civil en el Perú, por lo que el artículo 952 del mismo precisa “La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño”, sin hacer mención sobre la cancelación de las inscripciones de los titulares de los derechos menores reales o del acreedor de la hipoteca; asimismo la existencia es notoria en un vacío en la norma que deliberadamente no llega a regular la extinción de cargas y gravámenes respecto a la usucapión.

González (2005) afirma la existencia de otra postura en la doctrina que se encuentra a favor de la extinción de cargas y gravámenes, en la que precisa la falta de un dato en la norma, se necesita hacer referencia al “principio de los derechos por incompatibilidad”, principio en el que las situaciones jurídicas llegan a extinguirse cuando se enfrentan circunstancias del hecho o del derecho con ellas las que se consideran incompatibles. En resumen, quien llegue a poseer un bien en forma plena, ganará por el principio de usucapión sin que se le vincule de alguna manera con gravámenes previos, sin necesidad de encontrarse bajo la figura de la usucapión libertatis, sino por el contrario, por culminar los efectos de aquellos derechos que no son compatibles con el derecho del dueño actual.

#### *2.2.1.7.2 Efecto adquisitivo.*

El inmediato efecto de la usucapión se encuentra relacionado a adquirir la propiedad en cuestión que proviene del *usucapiente*, por consiguiente, se pierde el derecho de propiedad de parte del dueño previo, también se le imposibilita su ejercicio de poder, desistiendo a la acción de reivindicación, a pesar de que la propiedad sea imprescriptible.

Messineo (1971), sostiene que ambos efectos son producidos sin la necesidad del pronunciamiento judicial, contexto en que el *usucapiente* tendrá la opción de optar por conveniente provocar una sentencia para dar como ocurrida a la usucapión, sin embargo, ante la ausencia de sentencia, esta puede valerse de la forma de excepción, que en su mayoría se opone al propietario original y con más

énfasis, a los terceros, en otras palabras, la usucapión tiene un efecto inmediato que solo es el transcurrir del tiempo, ya que esto no necesita que sea declarado mediante la autoridad judicial, tampoco por un funcionario administrativo.

Del mismo modo, los artículos 950° y 951° del Código Civil, precisan que la propiedad es adquirida con posesión del bien, así como bajo los términos de ley, no existe la investidura de carácter formal otorgada mediante el juez.

#### 2.2.1.7.3 Efecto retroactivo.

De acuerdo con Mazeaud (1977), el efecto retroactivo, “Los actos realizados por quien posee el bien, durante el período de usucapión, que han sido validados, permiten que el poseedor sea considerado como el propietario. A lo largo de este período, la usucapión lleva a obtener el derecho del titular anterior del modo en que lo encontró al comienzo de la posesión” (p.33).

Del mismo modo, Albaladejo (2004), sostiene que el *usucapiente* resulta siendo el dueño del predio finalizando el plazo, sin embargo, el derecho se le reconoce desde el principio. En ese contexto, se reconoce la usucapión como la manera de iniciar la ficción mediante el que un inmueble pertenecería al posesionario que venciera cuando inicia la posesión.

Ramírez (2004), el principio del efecto retroactivo sería la consolidación de los actos, por lo que, como titular de ese derecho, se llegó a realizar en el contexto de la usucapión, cuando se trata de los efectos de su obtención se daría desde la realización de la declaración. Es por ello por lo que, esta regla tiene el fin de cuidar a terceros que aparentemente llegaron a tratar con el poseedor, la mencionada retroactividad origina los siguientes efectos:

El poseedor *usucapiente*, no se encuentra obligado a pagar los frutos del bien, a pesar de que se llegue a probar su mala fe, se considera también que resultan válidos y probos aquellos derechos otorgados por el *usucapiente*, además que los derechos que se constituyeron por el anterior titular, en el transcurso se considerarán nulos, ya que se obtuvieron por la persona que no era dueña, porque es considerado propietario desde el momento que comenzó la posesión del inmueble.



### *2.2.1.8. Regulación.*

Para poder identificar y comprender las implicancias reales de la PA del dominio, se procederá a realizar una reseña histórica, en la que se analizarán contenidos en relación con el Código Civil de 1852, de 1936, y de 1984.

**El Código Civil de 1852**, dentro del contenido de este documento constituido por normas, estaban las figuras de la PA del dominio, así como de la prescripción extensiva de dominio, estas normas estaban desarrolladas con el mismo título, en donde había una sección designada a las disposiciones generales, separadas, en otras palabras, cada una se desarrolló de forma independiente. Es por ello que, en el contenido de las normas sobre la PA, estableciendo que quien posee de buena y mala fe, podría mediante la prescripción convertirse en el propietario, para que se pueda cumplir esa condición, era un requisito que por un periodo de 10 años, se posea la cosa por buena fe, pero era completamente necesario que como mínimo pasen 40 años si es que se pretendía la PA de mala fe, asimismo, dentro de los requisitos para poder lograr la prescripción corta, era necesario contar con un título y además que la posesión sea continua.

**El Código Civil de 1936**, el Código Civil del año 1936 indicaba que, para alcanzar la PA de dominio según el documento, se debía poseer el bien durante un mínimo de 10 años, siempre que se tuviera un título válido y existiera buena fe. Esto contrasta con el Código de 1852, que establecía que, si había mala fe, el periodo se extendía a 30 años. Esta revisión normativa se incorporó en la Sección Quinta, enfocada en Derechos Reales. A partir de esta inclusión, surgió una discrepancia en relación con el tercero que adquiere del titular registrado y consigue el inmueble mediante la prescripción. Este dilema derivó de lo ya establecido en los artículos 952 y 2014 del citado Código.

**El Código Civil de 1984**, considerando de precedente el Código de 1936, donde se presentaron importantes progresos, no obstante, surge un conflicto con respecto al tercero adquirente de buena fe persistió. La PA de dominio como contexto normativo estuvo regulada por el artículo 950, siendo su principal injerencia otorgada respecto a los plazos, los cuales fueron acortados, asimismo, se incursionó en establecer requerimientos adicionales, acerca de que la posesión debe

ser continua, pacífica y de forma pública, para los casos presentados de buena y mala fe.

En ese sentido, ya establecida la evolución del organismo jurídico, es momento de poder conceptualizar, es por ello, que debemos comprender a la PA de dominio de la siguiente forma:

De acuerdo con Avendaño & Avendaño: La PA o usucapiones es una manera de obtener derecho mediante la posesión del bien inmueble durante un periodo de tiempo, de forma continua, pacífica, pública y con rol de titular. Además en la norma civil se precisa la adquisición del derecho de servidumbre por medio de la prescripción (artículo 1040°) (Avendaño & Avendaño, 2017, p. 84).

Por otro lado, entendemos que la prescripción de dominio se define como:

Aquellas características necesarias que la posesión inicial debe exhibir para adquirir la propiedad a través de la prescripción. El efecto primordial de la posesión original es la obtención de la propiedad a través de la prescripción. En ese sentido, la PA que en la época romana fue denominada usucapión, es considerada como un medio para poder adquirir el dominio que estipula la Ley (Rojina, 2008, p. 244).

Por ejemplo, la PA de dominio, protege la posesión de un bien en específico, la cual resulta ser una forma de castigo que se interpondrá al propietario que tuvo un comportamiento irresponsable, cuando no ejerce sus derechos sobre la cosa, alertando la intención requerida, la cual repercute en la sociedad, cumpliendo el rol más importante, que consiste en la seguridad y el negocio de los bienes. De esta manera, la persona poseedora del bien contará con la facultad de poder convertirse en propietario de este, debido a la prevalencia del animus *domini*, en ese sentido, si el propietario de un determinado bien deja de ejercer los derechos concedidos por su condición, el uso, goce y disfrute de la cosa, podría perder su condición de propietario, siendo esta la parte que compone la PA de la posesión, la cual se abordará a continuación.

En relación con el profundo entendimiento de la PA de dominio, es esencial tener claridad sobre el concepto de dominio, que se cimienta en la esencia de la Institución Jurídica del Derecho Civil. La pertenencia se concibe como un derecho eterno, modelado a semejanza de la materia, que tiende a perdurar, y se supone que persista en el ámbito jurídico, incluso cuando las prerrogativas que ofrece se pasen

sucesivamente entre diferentes individuos (Medina, 2016). El dominio constituye el pilar de la PA de dominio, al ser equivalente a la noción de propiedad, y en su marco coexisten el dominio directo y el útil. A través del dominio, se otorgan al individuo derechos sobre un objeto, vinculados intrínsecamente al derecho de tener, aprovechar o utilizar ese objeto, siempre que se ejerza de manera adecuada. Esto nos lleva a definir qué se considera un bien y qué bienes pueden ser objeto de la PA de Dominio. Los bienes comprenden: Elementos tangibles o intangibles, reconocidos por el marco legal al establecer relaciones jurídicas. Poseen una dimensión económica, pueden ser adquiridos, comercializados y utilizados por las personas para obtener ventajas. Rojina (2008) señala que, desde una visión legal, se asume que todo bien puede ser objeto de apropiación. Por lo tanto, estos bienes, presentes en la naturaleza, están dispuestos para ser aprovechados, y a través de dicho aprovechamiento se pueden extraer beneficios. Bajo la legislación pertinente, los bienes se dividen en categorías: muebles e inmuebles.

#### Bienes Inmuebles (artículo 885)

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.

Los diques y muelles.

Las concesiones para explotar servicios públicos.

Las concesiones mineras obtenidas por particulares.

Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.

#### 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 títulos 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.

El sustento fundamental en el que se basa la prescripción es la posesión, por tanto, el enfoque se dará desde el supuesto establecido por el Código Civil artículo 896, que establece que la posesión es la actividad de un hecho o más funciones inherentes a la propiedad. Respecto a ello Avendaño y Avendaño (2017) mencionan que la posesión se basa en ejercer fácticamente los deberes propios de un bien inmueble. Por ello quien disfruta del bien es poseedor, quien recibe beneficios de ello es poseedor y también el que dispone del bien.

La posesión está definida mediante el estado de hecho, que le confiere a un individuo la capacidad exclusiva de retención de bien para que pueda ejecutar tareas materiales de aprovechamiento, como resultado de derecho individual o real.

Se basa en el derecho independiente, por ello, en el Libro de Derechos Reales, está catalogado como primer lugar. Su origen parte con la conducta que adquiere un individuo frente a un bien, entonces, la posesión es el derecho nacido del comportamiento, que genera derechos atribuibles de manera directa al propietario, en este sentido es necesario recalcar la importancia de diferenciar el derecho de posesión, así como su interpretación; en primer lugar, el derecho está ligado con la conducta de actuación del sujeto, el seguro determina que la facultad de posesión es generada a partir de un título. El contenido del derecho mencionado contiene algunas consideraciones:

No solo se produce de forma inicial con el actuar de la persona, sino que también debe de incurrir en el plazo de posesión establecido en ordenamiento civil, atribuyendo así el poseedor un beneficio al encontrarse facultado de acumular plazos para ejercer la posesión.

Pretende abolir los conflictos originados entre privados, determinándose como un mecanismo de protección para la persona que tenga los bienes en su poder, priorizando la pertenencia de derecho.

### **2.2.2. Copropiedad.**

#### ***2.2.2.1. Definición.***

El artículo 969 del Código Civil determina la existencia de copropiedad cuando un bien pertenece a dos o más personas por cuotas ideales; es decir que, existe esta figura cuando más de dos individuos conforman la pertenencia de una misma propiedad.

En este punto puede entenderse que la copropiedad se trata de una comunidad dado que los individuos comparten un bien; haciendo un análisis del ordenamiento jurídico se evidencia que la copropiedad es entendida como la especie y la comunidad como el género.

Para diferenciar ambos términos es necesario acudir a ciertos ejemplos como el caso de esposos que eligen el régimen patrimonial de sociedad de gananciales, para ello son cotitulares de sus bienes. También se presenta casos de bienes de propiedad compartida incluida en el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, para esto existe más de un titular sobre los bienes en común, como por ejemplo las escaleras en departamentos.

Si bien, tal como se denota al inicio, existen cuotas ideales en la copropiedad, esto hace presumir que las partes son iguales para cada persona, esto según el artículo 970 del Código Civil; empero, cabe la posibilidad que el porcentaje varíe si se demuestra lo contrario.

Gonzalo (2019), menciona que el porcentaje correspondiente a cada propietario no se trata necesariamente de una parte material determinada dentro del bien, sino que hay conocimiento del porcentaje correspondiente a cada propietario, aunque no se sabe dónde está ubicada.

Por otra parte, Rojas (2019) menciona que la copropiedad se trata del poder jurídico que otorga derechos para usar, gozar, disfrutar y disponer de la propiedad. Del mismo modo, Juárez (2015), menciona que la copropiedad se trata de una variante particular del derecho de propiedad que se caracteriza por su autonomía, multiplicidad o concurrencia de derechos en el que una o más personas tienen la titularidad de un mismo bien, de este modo cada uno de estos sabe qué proporción le corresponde, aunque no tiene conocimiento de qué parte del bien tiene derecho.

#### ***2.2.2.2. Contexto histórico.***

Se conoce que el Derecho Romano, realizó grandes aportes con el fin de edificar una base concisa de educación jurídica y que su importancia histórica debe de servir en la actualidad, mediante sus antecedentes que pueden describir un conocimiento fundamental en función de los derechos reales, enmarcando aspectos históricos se desarrolló el concepto de Condominio, surgida en Roma y se indica por este concepto que es una figura en el que varias personas gozan del mismo bien

u objetivo, lo cual en la actualidad se denomina como la copropiedad que se desarrolla en este trabajo.

Esta justificación abordará el origen del concepto de copropiedad y cómo influyó en el derecho romano y germano, y sobre como trascendió con respecto a la normativa actual y su desarrollo, sus problemas más comunes que son generalizados en torno a la realidad nacional.

#### *2.2.2.2.1. La Copropiedad su origen en Roma.*

La definición de condominio se desarrolló de manera extensiva por el derecho en Roma, el cual sirvió como fuente para inspirar el ordenamiento legislativo actual en muchos países, sea por su beneficio o los aportes que se desarrollaron, por ende, el derecho actual, tiene sus orígenes en los regímenes del derecho romano. Por esto el Condominio se produjo en Roma, exponiéndose mediante legados que heredaron a los Jurisconsultos, de esta manera se conocía como *communio* y el objeto, se consideró un ente indivisible, en el que cada copropietario posee una parte deseada y de manera paralela se le otorga la capacidad para disponer plenamente en un bien y su objeto.

En contraste con lo mencionado, Bravo y Bravo (2012) indican que fue conocida la copropiedad gracias a los romanos, la muerte de las cabezas de familia significaba que los herederos tomarían posesión de los bienes de sus progenitores. Los autores trataban de indicar cómo es que iniciaba esta figura en el derecho romano y como es que el fallecimiento de sus padres de familia podía formar una sociedad en la que los integrantes de una familia podían participar siendo de dominio indivisible.

Como señala Gonzales (2015), el derecho romano cataloga a la propiedad a través de una idea exclusivamente individual, dado que no admite formas de comunidad, lo que quiere decir, que un bien cuya titularidad se encuentre dividida entre varias personas. Se considera a la comunidad como un sistema antieconómico, y está regulado de manera transitiva y en esencia es posible la división.

Por otro lado, Planitz citado por Ramírez (2014) señala que el derecho romano en conjunto con la propiedad individual, conocieron únicamente a la copropiedad por cuotas. El autor advierte que esta posición es diferente a las de los demás autores mencionados porque, el derecho romano instauró una comunidad

doméstica que se utilizó como referente al acoger a la personalidad jurídica, siendo de interés colectivo e individual.

#### 2.2.2.2.2. *La Copropiedad en el Derecho Germánico.*

Antiguamente en el derecho germánico, estableció la idea de que una propiedad colectiva estaba inspirada en un concepto colectivista, en el que varios individuos comparten un terreno de forma colectiva. Históricamente se desarrolló este tipo de forma de organización comunitaria, la cual fue distinta de la copropiedad Romana, donde no se utilizaban cuotas.

Según señala Ramírez (2014), se empleaba el vocablo *comunidad* para referirse a la copropiedad, situación que representaba un derecho o varios en común. Se entiende entre distinción a cuanto, a terminología utilizada en el derecho romano y germano, sin embargo, no solo se diferencia en los términos, puesto que la comunidad era una representación de la comunidad, es decir que ellos no podían de disponer de participación, ni consentimiento ajeno, lo que implicaba que, sobre la disposición del bien, los comuneros en general deciden de manera conjunta.

En el derecho germano no cabía la posibilidad de existencia de una cuota en donde el sujeto disponía de medidas, entre ellas se encuentra la venta de la parte de la que era acreedor, tampoco se disponía de divisiones. Su único derecho era la participación activa, tampoco se podía realizar actos de mejora del bien, sin la autorización expresa de la comunidad.

#### 2.2.2.2.3. *Análisis doctrinario de La Copropiedad en el Perú.*

La normativa civil acoge la copropiedad con un planteamiento basado en las bases romanas, las cuales desarrollaron dentro de los diferentes marcos normativos hacia una independización de la Nación, esto lo plantea el código civil de 1852, y de 1936 a 1984, el cual actualmente está vigente.

El primer Código Civil instaurado en Perú fue el de 1852, que refleja ser similar al Código Napoleónico, y que no prescribe cuando se refiere a la copropiedad, dado que solo hace mención a la propiedad en el artículo 460. Esto en clara alusión a que en esos tiempos la copropiedad se encuentra inmersa en lo que es la propiedad, sin especificar artículo alguno en este código donde indique de manera expresa a la copropiedad como tal, cabe resaltar que este código indica la inexperiencia de los magistrados.

El contraste es distinto con el Código de 1936, puesto que el artículo 895 indica que la copropiedad común, los propietarios ejercen los derechos que son inherentes a la propiedad y que a su vez se relacionen con la divisibilidad de la propiedad. Actualmente, ejercer la copropiedad resalta que alguno de los copropietarios puede ejercer el derecho de propiedad, cuando sea compatible cuando sea dividida de manera equitativa cada bien.

Ahora con el código vigente, el de 1984, el artículo 969 menciona que existe copropiedad para los casos donde el bien es propiedad de dos a más individuos en cuotas ideales. Hace referencia de que existe copropiedad donde el bien está dividido en partes proporcionales. Se puede notar en la caracterización de ese artículo que el legislador adopta posturas romanistas, en la que la propiedad se divide en partes equitativas, y donde cada dueño de partes realiza el dominio exclusivo.

### ***2.2.2.3. Naturaleza jurídica.***

En mención a ello, se discutió mucho con respecto al marco doctrinario, por eso se nombran las teorías más importantes relacionado a la naturaleza jurídica señaladas por Gonzales (2015).

#### *2.2.2.3.1. Teoría de la interinidad.*

Señala que los copropietarios no cuentan con derecho de propiedad, para los casos de bien inmueble o mueble, se mantiene en indivisión. Debido a que se limita a los individuos que se encuentran incluidos en la copropiedad, es decir, consideran que parecería muy distinto a una figura de derecho de propiedad.

#### *2.2.2.3.2. Teoría de la unificación del derecho de propiedad.*

Menciona que un conjunto de individuos posee derechos de propiedad de manera conjunta sobre un bien, unificados con un derecho indivisible de propiedad dentro de la comunidad de bienes.

#### *2.2.2.3.3. Teoría de la división.*

Se afirma que al interior de una comunidad no cabe la posibilidad de existencia de un derecho único, por el contrario, existe una pluralidad de derechos equitativos entre individuos.



#### *2.2.2.3.4. Teoría de la propiedad plúrima total.*

Menciona que, pese a limitar el ejercicio de los comuneros por la presencia de similares de igual derechos, estos cuentan con el derecho de propiedad, dado que la variante afecta la cuota de facultad que se realice individualmente.

#### **2.2.2.4. Clases.**

##### *2.2.2.4.1. Copropiedad común o sin indivisión forzosa.*

En este caso, los propietarios que tienen el dominio de un bien es posible que dividan éste cuando lo deseen con la solicitud de alguno de ellos. Esta partición podrá realizarse de forma voluntaria entre los copropietarios o por la vía judicial si se diera el caso.

##### *2.2.2.4.2. Copropiedad con indivisión forzosa.*

Este caso surge cuando el bien o cosa común no puede dividirse, aunque existiera voluntad de todas las partes dada la normativa aplicable que puede limitar el derecho a dividir dicho bien por ser indivisible materialmente o porque de hacerlo, pierde su esencia y utilidad.

#### **2.2.2.5. Características.**

En el marco jurídico nacional, Gonzales (2015) indica que la copropiedad es considerada como un derecho real que aborda ciertas características peculiares que las diferencian de otros derechos reales contemplados en la normativa internacional.

##### *2.2.2.5.1. Pluralidad de sujetos*

Una de las características más importantes de la copropiedad es la pluralidad de sujetos, dado que dota a la copropiedad de un aspecto propio. Resulta indispensable que varios individuos puedan ejercer derechos y obligaciones acerca de un determinado bien. A su vez es limitado el privilegio de propiedad para aquellos que conforman la copropiedad, empero, frente a terceras personas prima la exclusividad de propiedad de una propiedad mueble e inmueble.

##### *2.2.2.5.2. Derecho real*

El origen del derecho real de la copropiedad parte del derecho real de propiedad, de esta forma la copropiedad es un derecho real surgido a partir del artículo 969 del Código Civil Peruano. La cual tiene iguales caracteres de la

propiedad, adicionando características propias que implican que sean consideradas como un derecho real.

#### *2.2.2.5.3. Unidad de objeto.*

Esta se refiere al ejercicio sobre un bien, sin tomar en cuenta que no existe igualdad entre los que conformen el derecho de copropiedad, todo está en función del objeto totalmente, hasta donde se liquide o desaparezca la figura de copropiedad.

#### *2.2.2.5.4. Imprescriptible.*

El término imprescriptible hace alusión a lo que no degenera su valor o vigencia, en derecho está referido a un sujeto que no perderá nunca el derecho de ejercicio de una acción.

En relación con los copropietarios y sus respectivos sucesores, sea por usucapión, la copropiedad no perderá vigencia o validez, dado que es un derecho, que se afecta con el tiempo generando resultados donde no habrá partición ni podrá dividirse la propiedad.

#### *2.2.2.5.5. Imposibilidad de ejercer la propiedad material de una parte del bien común.*

De manera material la copropiedad involucra a los copartícipes que no puedan ejercer su derecho de manera individual ni de propiedad exclusiva acerca de una fracción específica del bien común a fin de si llegase a efectuarse esta figura, se exige la copropiedad por desnaturalización.

### **2.2.2.6. Contenido de la situación de copropiedad.**

#### *2.2.2.6.1. Su uso, disfrute y administración del bien común.*

Todo individuo cuenta con derechos de copropietario sobre la propiedad en cuestión, puesto que es parte de una cuota ideal proporcionada para su uso, disfrute y correcta administración del patrimonio común.

#### *2.2.2.6.2. Derecho de uso (ius utendi).*

Se comprende por derecho de uso para los casos donde cada copropietario cuenta con una cuota equitativa sobre el bien, entonces la división es ideal y que las partes ejercen titularidad sobre el bien. El Código Civil nacional indica en su artículo 974 que los copropietarios presentan el derecho de servirse del bien común, en la medida que no alteren su destino ni perjudique el interés de los demás. El

derecho del uso del bien común pertenece a cada copropietario y sino será el juez quien se encuentre encargado de regular su uso, observando las reglas de procedimiento acerca de administración judicial en bienes comunes. Se explica que el legislador indica que copropietario presenta su debido derecho propio, particular del uso de la propiedad, al mismo tiempo que puede mostrar una restricción con respecto a cualquier alteración que pueda surgir, sin previo consentimiento de otros copropietarios, teniendo estos que respetar la cuota ideal de la posesión sin afectación de la indivisión del bien. En casos donde emerja una disputa de copropiedad de parte, interviene un juez y será él quien decida finalmente.

#### *2.2.2.6.3. Derecho de disfrute (ius fruendi).*

Hace alusión en que cada uno de los copropietarios puede gozar de la totalidad de una fracción del bien y también se compromete proporcionalmente a devolver las ganancias recibidas que serán retribuidas a los otros copropietarios. Así lo estipula la ley en su artículo 976: “El derecho de disfrutar corresponde a cada copropietario. Estos están obligados a reembolsar proporcionalmente lo que les corresponda, salvo lo dispuesto en el artículo 731<sup>o</sup>”. De lo expuesto, se puede inferir que un derecho otorga la copropiedad el disfrute y que también surge el derecho de uso, ya que no pueden desligarse estos derechos con respecto a la propiedad, de la misma manera se indica que los copropietarios se puede valer de una devolución de dinero sobre los beneficios que surjan de la propiedad adquirida de manera personal.

En alusión a lo indicado, Gonzales (2015) indica que los copropietarios pueden aprovecharse de un bien en forma conjunta y simultánea, esto nos hace pensar que debe de existir un acuerdo de establecimiento de sistemas de uso y aprovechamiento. Lo que nos indica el autor es existen veces donde los copropietarios disponen al administrar los bienes de acuerdo a su voluntad y de esta manera puedan aprovechar los beneficios que implican la posesión del bien de manera conveniente.

#### *2.2.2.6.4. Conservación de los bienes comunes.*

Está conformada por concepto de costos de mantenimiento y obligaciones del predio de ambos, del mismo modo que las herramientas de nivel judicial ante las barreras causadas por un tercero. Los costos relacionados con la propiedad

compartida se detallan en el artículo 981 del Código Civil nacional, el cual establece que todos los copropietarios están obligados a contribuir en proporción a su participación en los gastos de conservación y en el pago de impuestos que afecten a la propiedad compartida. Esta etapa es donde adquiere importancia la cuota individual de cada copropietario, ya que al igual que se otorgan beneficios proporcionales, también se imponen responsabilidades basadas en la proporción de la cuota en gastos y cargas. Por lo tanto, si por alguna razón uno de los copropietarios asume el costo total, tendrá el derecho de reclamar el reembolso a los otros copropietarios.

Los copropietarios que poseen cuotas son responsables de los pasivos generados por la obligación de mantener el activo, incluso si han transferido esta cuota a un tercero, según lo establece el artículo 881. No se puede otorgar efectividad jurídica real a ningún otro acuerdo que no esté contemplado por la ley. Por lo tanto, el copropietario está obligado a reembolsar los gastos relacionados con la conservación y las cargas de la propiedad común durante el período definido por la comunidad, a menos que renuncie a su cuota correspondiente, lo que lo eximirá de futuras obligaciones, como los gastos de conservación y las cargas de la propiedad común, a pesar de que no estén expresamente establecidos en nuestra legislación.

Por otro lado, con respecto a las soluciones del proceso enfocados en la defensa del bien común frente a terceros, el artículo 979 del Código Civil Peruano menciona que: “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 establecido en el mencionado artículo indica que la medida debería ejercerse exclusivamente contra terceros, puesto que los condominios poseen derecho a basarse en el bien común.

### ***2.2.2.7. Constitución de la copropiedad.***

#### *2.2.2.7.1. Por actos inter vivos.*

El investigador, Reynoso (2014), señala que la constitución de la copropiedad es por medio de negocios en vida y celebración de voluntades, dichos actos sólo son válidos cuando los celebrantes se encuentren con capacidad o

debidamente representados, dicho acto inter vivos, será eficaz, incluso cuando los derechos no pueden ser ejercidos sino hasta la muerte de una de las partes.

#### 2.2.2.7.2. *Por actos mortis causa*

Según Pérez (2004), la conoce como la suerte de vínculos en el patrimonio de una persona natural luego de su deceso, una de las distinciones que tienes esta con la anterior, es que el acto intervivos, consta de efectos provenientes del mismo. para los sujetos, mientras que el acto mortis causa, es parte de la causa-función del acto.

Este mismo sentido, lo desarrolla el autor Rojas (2019), pero considerando que las vías para constituir la copropiedad son tres, primero por medio de la celebración de un contrato, está cuando las partes hayan consentido y exteriorizado sus voluntades en un documento casual, de cual surgirán efectos jurídicos, lo otro es a través de sucesión intestada, por si no existe el testamento mediante el cual se haya individualizado a los herederos, ahí claramente aparece la copropiedad, y por último lo que la ley establece, que es la situación de la medianería, la normativa en el Perú prescribe que “las paredes , cercos o zanjas situadas entre dos predios se presumen comunes, mientras no se pruebe lo contrario” (Nuevo Código Civil [NCC], 1984), como se puede observar las divisiones entre viviendas, edificaciones de la naturaleza que describe la ley, quedan sujetas a lo denominado como *iuris tantum*, como una construcción de régimen de copropiedad con indivisión forzosa.

Ahora bien, respecto de los derechos y deberes concerniente a los copropietarios, lo desarrolla a detalle el investigador Idrogo (2016), a continuación:

#### 2.2.2.7.3. *Derechos de los copropietarios.*

- Derecho de uso del bien común, esto mientras no afecte el interés común de los demás copropietarios que también gozan del mismo derecho, si estos no llegan a un acuerdo sobre el uso del bien, entonces será el juez quien lo determine.
- Se genera el derecho a la percepción de una indemnización, cuando uno de los copropietarios hace uso total o parcial del bien con exclusión de los otros copropietarios, dicha figura no aplica en la situación advertida y prescrito el artículo 731.

- Derecho al disfrute, en mérito al artículo 976 del Código Civil, atributo perteneciente a cada uno de los copropietarios, así como también se encuentran obligados al reembolso por los provechos deslindados de la propiedad en común.
- Otro de los derechos que gozan los copropietarios, es de disponer de sus cuotas ideales, entonces el copropietario primigenio puede dejar de serlo y pasar a otro, podrá realizar la enajenación sólo respecto de su cuota ideal, ya sea por título oneroso o gratuito.
- Uno de estos derechos controversiales hasta el hoy, es el derecho de retracto, en el supuesto de que uno de los copropietarios concrete vender su cuota ideal a un tercero ajeno a la copropiedad, entonces esta puede ser peticionada por uno de sus copropietarios, alegando el derecho de retracto.
- Como último derecho se tiene a la reivindicación y defensa del bien común, cuando se vea amenazada la propiedad, cualquiera de los copropietarios, podrá realizar las acciones que crea pertinente a fin de asegurar su propiedad. En amparo del artículo 974 del Código Civil.

#### *2.2.2.7.4. Obligaciones de los copropietarios.*

- Una de las obligaciones, está presente en el artículo 981 del código civil, prescribiendo que todos los copropietarios, deben asumir recíprocamente los gastos que demande el uso del bien, como es el pago de cargas y gravámenes, de tributos, a fin de conservar el bien.
- De no realizar los pagos, se hará la cobranza directa o en todo caso recaerá sobre la misma cuota ideal, que corresponde al deudor copropietario.
- Ante las mejoras sustanciales de la copropiedad, deberá también ser desembolsada, por los demás copropietarios.

### **2.2.3. Colisión Entre la Usucapión y la Copropiedad.**

#### *2.2.3.1. Definición de la usucapión.*

El concepto de usucapión se refiere al proceso mediante el cual se pone fin a la tenencia y propiedad existente, permitiendo que surja un nuevo poseedor. En otras palabras, se trata de un método de adquisición de una propiedad u otro derecho real, basado en tres elementos esenciales: la continuidad, la ausencia de conflictos y la notoriedad de la posesión. De manera diferente, en el derecho romano se definía

como una forma de adquirir la propiedad que se basaba principalmente en la duración en el tiempo.

Se resalta lo mencionado por Gonzáles (2015), este autor indica que la función relevante de la PA no es únicamente el de seguridad jurídica, también contribuyen a un propósito significativo, como el de garantizar la justicia. No basta únicamente con la seguridad o certeza de las relaciones legales; por lo tanto, cuando se enfrenta una posesión pacífica, se considera que esta institución puede ser aplicada a fin de determinar una seguridad jurídica relacionada con lo que pueda suceder con la copropiedad.

### ***2.2.3.2. Alcances de la usucapión.***

Esta tiene como objetivo ser una herramienta para la adquisición de propiedad, señalando lo estipulado en el Código Civil Peruano en el artículo 950: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión, continua y pública como propietario diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe”. En dado sentido, es posible apreciar que existe una contradicción de lo mencionado en el artículo 985, acerca de la imprescriptibilidad y la acción de división de la copropiedad.

Paralelo a ello se asume que la usucapión, cuando se cumple de manera pacífica, continua y pública, se relaciona con la naturaleza de la copropiedad. Dado que todos los copropietarios son considerados dueños del bien, si uno de ellos descuida o muestra poco interés en su posesión, la posesión efectiva se convierte en un factor crucial. Esto lleva a la posibilidad de que la usucapión por superposición de hecho sea aplicable en el contexto del derecho civil. En consecuencia, la usucapión protege al poseedor que actúa como propietario y busca sancionar al titular negligente que no ejerce sus derechos de posesión común en la propiedad. Esto implica que los bienes en los que los copropietarios demuestran su posesión efectiva como propietarios, a pesar de la mirada de otros copropietarios, pueden ser objeto de usucapión.

### ***2.2.3.3. La usucapión como una superposición de hecho.***

Como se mencionó anteriormente La usucapión se basa en la propiedad, que se define por la posesión efectiva y continua del bien durante un período indefinido, ejerciendo un control voluntario sobre el mismo.

La afirmación se respalda con la idea de que un individuo se considera dueño cuando actúa conforme a las normas dominicales de comportamiento, lo que crea una apariencia objetiva y razonable de propiedad por parte del poseedor. Esta noción se extiende a través de una superposición de hechos según la doctrina legal, permitiendo una interpretación más precisa de las funciones dentro de las instituciones jurídicas en nuestra legislación.

#### 2.2.3.4. La copropiedad y la prescripción adquisitiva.

En resumen, tanto la copropiedad como la prescripción adquisitiva son métodos para adquirir la propiedad. Sin embargo, en el contexto específico de la copropiedad, la prescripción adquisitiva no se puede aplicar debido a razones previamente discutidas. Por un lado, la copropiedad ayuda a eliminar la incertidumbre legal, lo que es un valioso aporte del sistema jurídico. En este sentido, las restricciones legislativas pueden obstaculizar y generar inestabilidad, ya que no tienen un sentido imperativo en comparación con la estabilidad de las relaciones legales.

Lo planteado, es de consideración que lo estipulado por el artículo 985, carece de base y genera una situación informal en el ámbito de asignación frente a un caso específico, su falta de objetividad se debe de modificar en para optimizar el tráfico económico y así se pueda generar un menor número de conflictos legales y asegurar el cumplimiento de la jurisdicción.

### **2.3. Marco Conceptual**

En esta sección, se han establecido las definiciones de los conceptos más importantes en la investigación actual, haciendo uso de fuentes significativas como el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales de Ossorio, así como el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico y otras fuentes relevantes.

- Cuota ideal

Torres (2021), lo describe como la porción que corresponde a cada copropietario de la totalidad del bien, sin que esta se identifique con una parte material del mismo; es decir, no se trata de una porción material, sino de una cuota ideal abstracta.

- Prescripción adquisitiva



El Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales (2007), lo define como el derecho por el cual el propietario de un bien adquiere por la continuación de la posesión por el tiempo establecido según la ley.

- Bien

Según el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales (2007), se trata del beneficio, caudal, utilidad, etc. Como se refleja, los bienes pueden ser de muchas clases porque al hacer referencia a ella, puede tratarse de un concepto inmaterial o material.

- Copropiedad

Torres (2021), la describe como un derecho real de propiedad en el cual un bien es compartido por múltiples individuos, ya sean personas naturales o jurídicas. En este arreglo, se asume que las partes tienen cuotas ideales que se consideran iguales por defecto, aunque la ley o el título de propiedad puede establecer variaciones en las proporciones.

- Usucapión

Mejorada (2019), menciona que se trata de la consecuencia necesaria para proteger la posesión que se renuncia en favor de la propiedad o cualquier otro derecho real. Dicha concepción complementa la definición del Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales (2007) que menciona que se trata de la forma de adquirir el dominio de un bien por reclamo debido a haber pasado un determinado tiempo según lo señalado por la ley.

- Dominio

El Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales (2007) lo define como el poder del individuo para usar y disponer con libertad de lo que le pertenece; es decir, al derecho real en virtud de que un bien se somete a la voluntad y acción del individuo.

- Sujeto

Según lo definido por el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales (2007), se trata del titular de un derecho u obligación.

- Objeto

El Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales (2007), hace mención del fin o intento al que se dirige una determinada operación o acción.

### Capítulo III: Metodología

#### 3.1. Enfoque metodológico y postura epistemológica jurídica

Esta investigación será guiada bajo un enfoque cualitativo, de tipo documental, que indaga entre los hechos y la interpretación de las personas (Hernández et al., 2014). De esta forma, el investigador adopta una postura más flexible en torno a cada fase del proceso de investigación.

Siguiendo este planteamiento, en una investigación cualitativa no se establecen supuestos a priori, pero conforme al reglamento de la prestigiosa universidad pueden incorporarse supuestos de investigación, mismo que figura en la presente, sin dar a lugar, cálculos estadísticos.

En cuanto a su tipología, esta investigación es de tipo básica. Carrasco (2013) explica que este tipo de investigaciones contribuyen con el robustecimiento de la doctrina o la ciencia respecto al fenómeno de estudio. Del mismo modo, la presente investigación sigue estos lineamientos porque tiene el fin de incorporar sosteniblemente una propuesta de mejora que contribuye al conocimiento de la comunidad jurídica y académica.

En cuanto al nivel de la investigación, tuvo en nivel explicativo, que consiste en intentar explicar el por qué y el cómo de los fenómenos estudiados, mediante la identificación de factores y procesos que influyen en ellos (Hernández et al., 2010). Es así que, en la presente investigación se estudiará de manera exhaustiva sobre a la categoría de PA de dominio en el caso de copropiedad, que es la otra categoría.

En este sentido, cuando se estudió el funcionamiento de la prescripción en el caso de copropiedad, con la finalidad de cumplir con el alcance del estudio.

En cuanto a la postura epistemológica el investigador desarrolla la postura naturalista ya que la modificación normativa de la copropiedad y la PA de dominio en el Sistema Legal del Perú se entienden como un proceso de adaptación y ajuste de las leyes a las condiciones, a las realidades naturales y sociales. Desde esta perspectiva, se reconoce que el derecho es un producto de la relación entre las personas y su entorno, y que debe evolucionar y actualizarse para reflejar las necesidades y dinámicas cambiantes de la sociedad, para el caso de la copropiedad y la prescripción adquisitiva de dominio regulada por la ley, la modificación

normativa busca establecer mecanismos legales más eficientes y justos para regular las relaciones de propiedad y asegurar la estabilidad y certeza legal en la adquisición de bienes inmuebles, lo cual implica considerar aspectos como los derechos de los copropietarios, la duración de la posesión necesaria para adquirir el dominio y los requisitos formales para la transferencia de propiedad. La modificación normativa, desde esta perspectiva naturalista, busca armonizar el ordenamiento jurídico con la realidad social y las necesidades de los individuos, contribuyendo así al desarrollo de un sistema jurídico más equitativo y funcional.

### **3.2. Metodología**

La metodología paradigmática se desarrolla desde el método hermenéutica, la cual según Gómez y Gómez (2006) señalaron que bajo este modelo se busca la interpretación lógica para el alcance del conocimiento.

De esta manera, la presente investigación genera una situación en la que es posible llevar a cabo investigaciones basadas en la doctrina. En consecuencia, esta investigación ha utilizado el enfoque hermenéutico o interpretativo en el análisis de la PA de dominio en relación con bienes en copropiedad, permitiendo el análisis y la interpretación de las teorías que respaldan cada categoría con el propósito de categorizarlas y comprender el impacto de una en la otra.

### **3.3. Diseño del Método Paradigmático**

#### **3.3.1. Trayectoria del estudio.**

La trayectoria de estudio en la investigación se orienta hacia el análisis exhaustivo y detallado de las regulaciones y disposiciones legales vigentes en materia de copropiedad y PA. Se realizará una revisión minuciosa de la legislación pertinente, como el Código Civil y otras normativas complementarias, así como de la jurisprudencia y la literatura especializada en el tema. Además, se examinan los antecedentes históricos y comparados que pueden aportar luces sobre la problemática en estudio. A través de una metodología rigurosa y de fuentes confiables, se busca comprender y evaluar la modificación normativa existente en el ámbito de la copropiedad y la PA, identificando los aspectos relevantes, las implicancias jurídicas y las posibles soluciones o propuestas de mejora. Con este enfoque, se pretende contribuir al conocimiento jurídico y generar aportes

significativos en el Sistema Legal del Perú en relación a la regulación de la copropiedad y la PA de dominio.

### **3.3.2. Escenario de estudio.**

Esta investigación es guiada bajo un enfoque cualitativo pretende la formulación de una mejora en el artículo 985 para prescribir la cuota ideal que corresponde al copropietario de un bien.

### **3.3.3. Caracterización de sujetos o fenómenos.**

El fenómeno de estudio, de manera general, es la incidencia de la PA de dominio sobre bienes en copropiedad. De este modo, en el sistema peruano, la copropiedad está enfocada a adoptar la teoría romana, asignando a cada copropietario una cuota ideal o parte, de un determinado bien indiviso. Se establece como un medio de obtener la propiedad de un inmueble de la siguiente manera: “la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años” (Código Civil [CC], 1984).

### **3.3.4. Técnicas e instrumentos de recolección**

La técnica de investigación a emplear es del análisis documental, esta consiste en realizar un análisis exhaustivo de texto afines al conjunto global de las concepciones teóricas que describe lo referente a la copropiedad como el derecho real de propiedad sobre un bien que comparten múltiples personas, naturales o jurídicas, en cuotas ideales que se presumen iguales. Así como también para el análisis del derecho por el cual el propietario de un bien la adquiere por la persistencia de la tenencia a lo largo del tiempo establecido según la normativa en cuestión con el objetivo de la recopilación de información importante para llevar a cabo el desarrollo de este estudio.

Es así, que se puede señalar que este análisis documental puede ser considerado como un proceso basado en el conocimiento cognoscitivo, Velázquez y Rey (2010) indican que dado que este conocimiento permite desarrollar un texto primario a través de diversas fuentes; fuentes que actúan como intermediarias que permiten que el usuario tenga la posibilidad de acceder al documento original para recopilar información y verificar las premisas planteadas.

De lo expuesto, se indica que el instrumento para la recopilación de datos a emplear es la ficha de índole textual, de resumen y bibliográficas; y a partir de ellas se puede llevar a cabo bases teóricas sólidas que se acoplen las necesidades de la investigación y a la interpretación que otorgue en contexto de la realidad nacional.

### 3.3.5. Tratamiento de la información.

Al detallar que la información fue recopilada mediante fichas textuales de resumen y bibliográfica; se debe aclarar que es esencial realizar un análisis formal del contenido, con el propósito de disminuir la subjetividad producida al momento de la interpretación de los textos. Por lo tanto, es necesario analizar las propiedades únicas y fundamentales de las categorías de estudio, manteniendo la sistematización y estableciendo una teoría coherente y relevante. Para esto, se utilizará el siguiente esquema:

#### Tabla 2

#### *Formato de ficha textual o de resumen*

Alguna de ellas:

<p><b>FICHA TEXTUAL:</b> Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)</p> <p><b>DATOS GENERALES:</b> Inicial del nombre, apellido paterno del autor (año). Título del libro o artículo. Edición, Volumen o Tomo. Lugar de edición: Editorial.</p> <p><b>CONTENIDO:</b>  “.....  .....  .....  .....” [Transcripción literal del texto]</p>
---

<p><b>FICHA DE PARÁFRASIS:</b> Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)</p> <p><b>DATOS GENERALES:</b> Inicial del nombre, apellido paterno del autor (año). (año). Título del libro o artículo. Edición, Volumen o Tomo. Lugar de edición: Editorial.</p> <p><b>CONTENIDO:</b>  .....  .....  .....  .....</p>
--

Como parte de la información documental, es necesario que estas contengan premisas y las conclusiones, cada una de las cuales contendrá una serie de propiedades. Por lo tanto, el procedimiento utilizado en la investigación se basará en la argumentación jurídica. En este sentido Aranzamendi (2010) afirma con respecto a las propiedades de la información documental que deben ser en primer lugar coherentemente lógicas, basándose en premisas de antecedentes y llegando a conclusiones sólidas.; en segundo lugar deben de ser característica razonable, puesto que mediante justificaciones razonables se arriba a conclusiones de aspecto material y formal; en tercer lugar, idóneas, dado que las premisas deben mantener una posición coherente; y por último, claras, a fin de evitar las interpretación ambiguas o que estas se presten a múltiples interpretaciones; en su lugar, se propone llegar a una conclusión basada en información clara y objetiva.

### **3.3.6. Rigor científico.**

La investigación rigurosa y científica para garantizar la confiabilidad y la validez de sus resultados sobre la modificación normativa de la copropiedad y la PA de dominio en el Sistema Legal del Perú se refiere a la aplicación de rigurosos estándares metodológicos y la utilización de fuentes fiables y actualizadas. En este sentido, se realizó una revisión para garantizar la calidad y precisión de la literatura y normativa jurídica pertinente, con el objetivo de fundamentar teóricamente el estudio. Permitiendo una comprensión profunda y detallada de los fenómenos y problemas relacionados con la modificación normativa de la copropiedad y la PA de dominio. Además, se consultará leyes, reglamentos y doctrina especializada.

### **3.3.7. Consideraciones éticas.**

Esta investigación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos y requisitos establecidos en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Peruana Los Andes. El estudio se basó en información completa y adecuadamente documentada para garantizar su validez y rigor, en la involucración de los participantes se tomó en cuenta como un componente esencial en este estudio y fue voluntaria e informada, respetándose los resultados obtenidos sin falseamiento ni ocultamiento de datos, dicho de otro modo, no se utilizó datos falsos ni se brindó información mal intencionada, al contrario, se hará valer en todo momento la propiedad de los

autores utilizados para esta investigación. Finalmente, se entregó el consentimiento informado a fin de validar la participación del investigador en esta tesis.



## CAPÍTULO IV: RESULTADOS

### 4.1. Descripción de los resultados

**Analizar de qué manera la modificación normativa de la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes en copropiedad en el ordenamiento jurídico peruano.**

Conforme al análisis expuesto, se evidencia que en el artículo 985 correspondiente al Código Civil, el cual proporciona de manera clara en cuanto a la prohibición de adquirir por PA los bienes comunes entre copropietarios. Sin embargo, es necesario examinar más a fondo esta regla y considerar los aspectos prácticos y las necesidades de las personas involucradas, así como la evolución de las sociedades en los que respecta a adquisición de bienes en copropiedad.

Es indiscutible que la copropiedad implica la existencia de una comunidad de derechos sobre un bien entre dos o más personas, donde cada copropietario tiene una cuota ideal de propiedad. Bajo esta premisa, el copropietario no puede adquirir la totalidad del bien mediante la usucapión, ya que su posesión no se refiere a una porción específica, sino que se basa en la posesión total del bien debido a su copropiedad (Papaño y Dillon, 1990)

No obstante, es necesario analizar los casos en los que con el consentimiento expreso o implícito de los otros., ha ejercido la posesión exclusiva y continua del bien durante un período considerable de tiempo. En tales situaciones, es discutible si los demás copropietarios han cesado la posesión del bien, ya que el poseedor actúa en representación de todos ellos (González, 2015). En este contexto, no cumplirá con el requisito fundamental para la usucapión, que implica la presencia de un poseedor inmediato y un propietario con falta de diligencia que permita, ignore y tolere la posesión por parte de un tercero.

Sin embargo, surge la interrogante ética y jurídica de si es justo que un copropietario nunca pueda adquirir el bien por PA, incluso después de transcurridos más de diez años, especialmente en situaciones en las que no ha sido posible localizar a otro copropietario debido a circunstancias razonables (Idrigo, 2016).

Por ejemplo, cuando un copropietario fallece en el extranjero sin herederos que reclamen su parte. En tales casos, ¿es razonable y justo impedir al copropietario

adquirir el bien mediante la PA, una de las maneras reconocidas de adquisición de la propiedad?. Esta situación se considera no solo irrazonable, sino también injusta.

Es importante señalar que, en muchos escenarios, los copropietarios permiten que uno de ellos posea y disfrute del bien de manera exclusiva con su aprobación expresa o tácita. Sin embargo, esta situación no se aplica en todos los casos, como se ha ejemplificado anteriormente. La negligencia contemplada en la norma civil castiga con la prescripción de los bienes. No obstante, en situaciones específicas en las que se han cumplido los criterios de tenencia exclusiva, ininterrumpida y tranquila, con conocimiento de los demás copropietarios y sin oposición por un período significativo de tiempo, resulta necesario reconsiderar la prohibición de adquirir el bien por PA.

En síntesis, aunque el artículo 985 correspondiente al Código Civil prohíbe expresamente la obtención mediante PA de los bienes comunes entre copropietarios, es pertinente cuestionar esta regla, por lo antes expuesto.

**Analizar de qué manera el ejercicio no abusivo del derecho de acción de partición en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.**

Los resultados de la investigación muestran que la restricción proporcionada por el Código Civil peruano, en el artículo 985°, impide a permitir a muchos copropietarios poseedores a adquirir el bien que ocupan mediante la prescripción y actúan como propietarios, justificándose en la imprescriptibilidad de la partición. Esta situación genera dificultades para disfrutar, enajenar y ejercer otros derechos de propiedad sobre el bien (Ramírez, 2004).

La investigación destaca la necesidad de realizar una modificatoria legal que posibilite la PA de dominio por parte del copropietario. Se argumenta que la norma actual protege en exceso al copropietario negligente y dificulta el tráfico de bienes (Sánchez, 2008).

Sin embargo, algunos autores expresan una posición contraria a esta hipótesis, argumentando que nadie puede usucapir un bien que no es de su propiedad (Mejorada, 2019). En cuanto a la partición del bien, se destaca que, si uno de los copropietarios está administrando en el caso de los bienes bajo al régimen de copropiedad sin partición y división, no es legalmente viable que obtenga una

totalidad de dichos bienes mediante la prescripción, dado que su posesión no está circunscrita a un área específica.

Los hallazgos de esta investigación revelan que, la mayoría de doctrinarios perciben que la imposibilidad de que el derecho de acción de partición afecte la completa disposición del bien por parte del copropietario en posesión en los casos de bienes inmuebles en copropiedad (Juárez, 2015). Dado que, afirman que el copropietario poseedor no puede disponer completamente del bien debido a la imposibilidad de que el derecho de acción de partición de los otros copropietarios prescriba.

Los postulados reflejan que la tendencia de las personas a entender que, incluso si solo un copropietario ejerce de hecho el control sobre el bien, no podrá disponer completamente de él debido a la restricción impuesta por la incapacidad del derecho de acción de participación de otros copropietarios, de acuerdo a los que estipula la norma. Esta restricción se debe a que un bien no puede permanecer indiviso de manera indefinida, como señala el citado, quien explica que la imprescriptibilidad del derecho de acción de partición busca evitar la condena a una indivisión perpetua en la copropiedad, que es una forma transitoria de propiedad.

Aunque se reconoce el derecho del copropietario a solicitar la partición del bien en cualquier momento, se considera acertada la propuesta de modificar la norma, para contemplar la posibilidad de *usucapir* bienes compartidos cuando el copropietario que no está en posesión muestra negligencia. (Cabanillas, 2014).

Esta modificación permitiría que, a pesar del paso del tiempo y la omisión del ejercicio de derecho de acción de partición por parte del copropietario negligente, el copropietario poseedor pueda disfrutar plena y formalmente del bien.

Los referidos autores respaldan la necesidad de revisar la normativa actual y considerar la modificación del artículo que regula la falta de prescripción en relación al derecho de acción de partición en copropiedad, restringiendo la prescripción de del bien. Esto permitiría evitar situaciones en las que el copropietario poseedor se vea afectado en su disfrute total del bien como resultado de la negligencia del copropietario que no tiene posesión.

En resumen, el estudio considera que la normativa actual en la legislación peruana es demasiado tolerante con la falta de diligencia del copropietario que no

tiene posesión y dificulta la ejecución de los derechos de propiedad para los copropietarios poseedores. En ese sentido, se debe atender a una modificatoria legal que posibilite la PA de dominio por parte del copropietario poseedor, aunque existen posturas en contra de esta propuesta.

**Analizar de qué manera el abandono sobre el bien en copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.**

En base al objetivo de analizar de qué manera el abandono sobre el bien en copropiedad hace posible la PA de dominio por los copropietarios en el sistema legal del Perú, los resultados de esta investigación ante el abandono por parte de uno de los copropietarios posibilita la aplicación de la PA de dominio para adquirir ese bien (Gonzalo, 2019).

En muchos casos, cuando un copropietario abandona el bien y deja de ejercer sus derechos sobre él durante un período prolongado de tiempo, se genera una situación de desequilibrio en la copropiedad. Mientras que otros copropietarios pueden estar interesados en hacer uso y disfrute del bien, el copropietario negligente impide su pleno aprovechamiento. Esto crea dificultades para el tráfico de bienes y afecta los derechos de los demás copropietarios.

Para ejemplificar la necesidad de modificar la norma en relación con la PA de dominio en casos de abandono en la copropiedad, se considera las siguientes situaciones:

Cuando un copropietario abandona un inmueble en copropiedad durante un período prolongado sin ejercer ningún tipo de derecho sobre el mismo, mientras que otros copropietarios se hacen cargo de los gastos de mantenimiento y mejoras del bien (Rojas, 2019). En este caso, la norma actual no permite que los copropietarios que sí están utilizando y cuidando del inmueble adquieran la propiedad plena a través de la PA de dominio, lo que genera una situación injusta e ineficiente.

Otra casuística que se puede plantear es cuando una copropiedad de terrenos destinados a la agricultura, un copropietario se ausenta y no realiza ninguna actividad productiva en su parte del terreno durante un largo período de tiempo. Los demás copropietarios, que sí están cultivando sus porciones de terreno y generando

beneficios económicos, no pueden hacer uso de la PA de dominio para adquirir la parte abandonada y así aumentar su productividad.

Otro, es en un edificio de departamentos en copropiedad, uno de los propietarios abandona su unidad sin pagar los gastos comunes y sin realizar el mantenimiento correspondiente durante varios años. Esto afecta a los demás propietarios, quienes se ven obligados a cubrir los gastos adicionales y a lidiar con los problemas derivados de la falta de mantenimiento. En este caso, la modificación de la norma permitiría que los copropietarios activos puedan adquirir la parte abandonada mediante la PA de dominio y así solucionar la situación.

Estos ejemplos ilustran cómo la falta de regulación adecuada en relación al abandono en la copropiedad y la PA de dominio puede generar desequilibrios, injusticias y obstáculos para el uso eficiente de los bienes en copropiedad. Es necesario modificar la norma para permitir que los copropietarios que hacen uso responsable y efectivo de los bienes puedan adquirir la propiedad plena a través de la PA en casos de abandono por parte de otros copropietarios (Torres, 2021). Esto promovería la utilización adecuada de los bienes y evitaría situaciones de negligencia y perjuicio para los demás copropietarios.

En este contexto, la PA de dominio se presenta como una opción para resolver esta problemática. La PA de dominio es un instituto jurídico que permite a una persona obtener la propiedad de un bien debido al paso del tiempo y el cumplimiento de ciertos requisitos legales. Si un copropietario abandona el bien y otro copropietario lo posee de manera exclusiva y continua durante el tiempo requerido por la ley, este último podría hacer uso de la PA de dominio para adquirir la propiedad total del bien en copropiedad.

Esta posibilidad de adquirir el bien mediante la PA de dominio en casos de abandono por parte de uno de los copropietarios tiene beneficios significativos. Permite a aquellos copropietarios que realmente hacen uso y cuidan del bien obtener el pleno derecho de propiedad sobre el mismo. Además, fomenta el uso adecuado del bien en copropiedad y evita situaciones de negligencia por parte de los copropietarios.

Sin embargo, es relevante subrayar que la utilización de la PA de dominio en estos casos debe cumplir con los criterios legales prescritos y salvaguardar los

derechos de todas las partes involucradas. (Gómez, 2020). El proceso de PA debe seguir los procedimientos establecidos por la ley y asegurar el cumplimiento del proceso adecuado y la defensa de los derechos de los copropietarios.

En síntesis, los resultados de la investigación respaldan la idea de que el abandono sobre el bien en copropiedad puede hacer posible la PA de dominio por parte de los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano. Esta opción puede ser óptima en casos de abandono por parte de uno de los copropietarios, ya que permite regularizar la situación de la propiedad y garantizar que aquellos copropietarios que hacen un uso adecuado del bien puedan adquirirlo plenamente a través de la PA de dominio.

**Analizar de qué manera la negligencia en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.**

En cuanto al objetivo de analizar de qué manera la negligencia en la copropiedad puede dar lugar a la PA de dominio por parte de los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano. Se viene demostrando que la negligencia en el ejercicio de los derechos de copropietario y la falta de ejecución de acciones relacionadas con la posesión de las cuotas ideales genera perjuicio para la capacidad crediticia del copropietario poseedor (Chávez, 2017).

En primer lugar, es importante destacar que la capacidad crediticia de un copropietario se ve afectada por su incapacidad para dar en garantía mobiliaria todas las participaciones ideales en su posesión. Esto se debe a que las cuotas ideales son la medida de su participación en la copropiedad y si no se cumplen las responsabilidades, solo se podrán ejecutar las cuotas ideales dadas en garantía. Esta situación genera desconfianza en el sistema financiero y limita la capacidad del copropietario para acceder a créditos (Gómez, 2020).

La garantía es un elemento fundamental en las transacciones comerciales y tiene como objetivo garantizar el cumplimiento de la responsabilidad contraída. Sin embargo, en el caso de la copropiedad, la incapacidad de un copropietario para garantizar todas las participaciones ideales afecta su capacidad de cumplir con la obligación contraída y, por lo tanto, limita su participación en el tráfico jurídico de bienes.

En este sentido, la PA de dominio se transforma en un concepto legal que tiene como objetivo sancionar la negligencia de un propietario, protegiendo así los intereses de un tercero. Sin embargo, en el caso de la prohibición de la usucapión de bienes en copropiedad, se estaría excusando y permitiendo la negligencia de un copropietario que no está en posesión. Este copropietario con falta de diligencia, respaldado por la falta de prescripción de su derecho a actuar y la restricción proporcionada por el código civil, puede dejar de ocupar y cuidar sus bienes, causando un perjuicio al copropietario que ejerce el papel de propietario de todos los derechos y las acciones del bien.

Es necesario realizar una modificación en el artículo cuestionado, según lo expresado por Barrios y Roda (2020), quien está de acuerdo en considerar dicha modificación para castigar al copropietario con carencia de diligencia que abandona el bien por más de 10 años. Ramos sostiene que es importante proteger a aquellos copropietarios que son diligentes en el uso y explotación del bien durante todo ese tiempo.

Se comulga, que la falta de diligencia del copropietario que no está en posesión, en contraste con el copropietario que efectivamente ocupa el bien en forma exclusiva, genera una serie de problemas. En este sentido, la norma debería respaldar la necesidad legal de adquirir por prescripción bienes en copropiedad, considerando que el copropietario que posee exclusivamente el bien satisface el pago completo de los impuestos y otros derechos. Surge la pregunta de si es razonable que este copropietario solo pueda celebrar contratos o garantizar su participación ideal debido a la negligencia de los demás copropietarios. Se considera que resulta irrazonable que el Código Civil únicamente sanciona a un propietario que ha estado ausente durante un período de diez años, lo que permite que su posesión sea tomada por un tercero, pero no brinda protección al copropietario que ostenta la posesión de la totalidad del bien y las participaciones de los otros copropietarios. (Chávez, 2017).

Esta situación resulta incomprensible y, por lo tanto, se considera de vital importancia modificar el artículo 985° correspondiente al Código Civil del Perú.

En síntesis, la negligencia en la copropiedad puede tener como consecuencia la PA de dominio por parte de los copropietarios en el Sistema Legal del Perú. Esta

negligencia afecta la capacidad crediticia de los copropietarios poseedores, limitando su participación en el tráfico jurídico de bienes. Además, la restricción de la prescripción adquisitiva de bienes en situación de copropiedad puede perdonar y permitir la falta de diligencia de un copropietario que no está en posesión, generando perjuicio para aquellos que se comportan como propietarios del bien.

#### **4.2. Contrastación de los supuestos**

**La modificación normativa de la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes en copropiedad en el ordenamiento jurídico peruano.**

Los postulados para la ratificación de los supuestos planteados surgieron del análisis de diversos documentos relacionados con la temática, respaldándose en los efectos positivos y seguridad jurídica que a continuación se expondrán,

Es evidente que el artículo 985 correspondiente al Código Civil proporciona de manera clara la prohibición de adquirir por PA del bien común entre copropietarios. Sin embargo, se analizó a fondo esta regla que no consideró los aspectos prácticos y las necesidades de las personas involucradas, así como la evolución de la sociedad en cuanto a la obtención de bienes en copropiedad.

Es indiscutible que la copropiedad implica la existencia de una comunidad de derechos sobre un bien entre dos o más personas, donde cada copropietario tiene una cuota ideal de propiedad. Bajo esta premisa, el copropietario no puede adquirir la totalidad del bien mediante la usucapión, ya que su posesión no se refiere a una porción específica, sino que se basa en la posesión total del bien debido a su copropiedad (Gómez, 2020).

No obstante, si bien con la aprobación expresa o tácita de los demás, ha ejercido la posesión exclusiva y continua del bien durante un período considerable de tiempo. En tales situaciones, es discutible si los demás los copropietarios han cesado en la posesión del bien, ya que el poseedor actúa en representación de todos ellos. En este contexto, no se cumpliría el requisito fundamental para la usucapión, que la existencia simultánea de un poseedor intermedio y un propietario con carencia de diligencia que permita, tolere e ignore la posesión por parte de un tercero.



Sin embargo, surge la interrogante ética y jurídica de si es justo que un copropietario nunca pueda adquirir el bien por PA, incluso después de transcurridos más de diez años, especialmente en situaciones en las que no ha sido posible localizar a otro copropietario debido a circunstancias razonables.

Por ejemplo, cuando un copropietario fallece en el extranjero sin herederos que reclamen su parte (Gonzalo, 2019). En tales casos, ¿es razonable y justo impedir al copropietario adquirir el bien mediante la PA, una de las maneras reconocidas de obtención de la propiedad? Esta situación se considera no solo irrazonable, sino también injusta.

Es importante señalar que, en muchos escenarios, los copropietarios permiten que uno de ellos posea y disfrute del bien de manera exclusiva con su aprobación expresa o tácita. Sin embargo, esta situación no se aplica en todos los casos, como se ha ejemplificado anteriormente. La negligencia contemplada en la norma civil castiga con la prescripción de los bienes. No obstante, en situaciones específicas en las que se han cumplido los criterios de posesión exclusiva, continua y tranquila, con conocimiento de los demás copropietarios y sin oposición por un período significativo de tiempo, resulta necesario reconsiderar la prohibición de adquirir el bien por PA.

En suma, aunque el artículo 985 correspondiente al Código Civil prohíbe expresamente la obtención por PA de los bienes comunes entre copropietarios, es pertinente cuestionar esta regla, por las razones analizadas y descritas.

Por lo que, el ejercicio no abusivo del derecho de acción de partición en la copropiedad hace posible la PA de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.

El derecho de acción de partición permite a los copropietarios solicitar la división y repartición de un bien en copropiedad cuando existe una situación de conflicto o desacuerdo entre ellos. Sin embargo, para que este ejercicio no abusivo del derecho de acción de partición haga posible la PA de dominio por los copropietarios, se requiere que se cumplan ciertos requisitos legales. Ejemplificando, en una suposición que, en una copropiedad de un terreno rural, uno de los copropietarios solicita la partición del terreno debido a un conflicto con los demás copropietarios. En este caso, si se realiza una partición adecuada y justa,

respetando los derechos de todos los copropietarios, se estaría ejerciendo el derecho de acción de partición de manera no abusiva.

Ahora bien, la PA de dominio es una vía jurídica que posibilita adquirir la propiedad de los bienes mediante una pacífica posesión, continua y pública por un periodo de tiempo determinado proporcionado por la ley. En el contexto de la copropiedad, si se satisfacen los criterios de tenencia prescritos, los copropietarios pueden solicitar la PA de dominio sobre la porción que les corresponde.

Siguiendo el ejemplo anterior, durante el proceso de partición del terreno, se asigna a cada copropietario una porción específica del mismo. Si uno de los copropietarios ocupa y ejerce actos de dominio sobre su parte asignada de forma pacífica, ininterrumpida y publica durante el periodo definido por la legislación, podría solicitar la PA de dominio para obtener el bien total de esa porción en particular (Rojas, 2019).

La importancia de no considerar la partición como imprescriptible, en los casos que se exponen. La imprescriptibilidad de la partición implicaría que los copropietarios nunca podrían adquirir la propiedad total de sus porciones, incluso si cumplen con los criterios de posesión para la PA de dominio y menos poseer las partes de los que no poseen el bien, por los factores detallados líneas arriba.

En síntesis, se ratifica el supuesto planteado, sobre la PA de un bien en copropiedad.

**El abandono sobre el bien en copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.**

Para contrastar este supuesto, se analizará los postulados legales y brindaremos ejemplificaciones para entender su aplicación en el contexto de copropiedad en el Sistema legal del Perú.

Sobre la existencia de abandono sobre el bien en copropiedad, para que se cumpla este postulado, se debe demostrar que uno de los copropietarios ha abandonado el bien en copropiedad. El abandono implica dejar de ejercer los derechos y responsabilidades sobre el bien, incluyendo el no uso, la falta de mantenimiento y el desinterés general en la propiedad compartida.

Otro sería en caso de que un edificio de departamentos en copropiedad, uno de los copropietarios deja su unidad vacía y sin habitar durante un período prolongado, sin realizar ningún tipo de mantenimiento ni participar en las decisiones de la administración del edificio. Esto puede considerarse como un caso de abandono sobre el bien en copropiedad.

Ahora bien, sobre la posibilidad de PA de dominio, implica que el abandono sobre el bien en copropiedad puede generar la posibilidad de que los demás copropietarios adquieran la propiedad total del bien a través de la PA de dominio (Rojina, 2008). La PA requiere de una posesión pacífica, continua y pública a lo largo de un período proporcionado por la normativa para adquirir la propiedad.

De ahí que, si el copropietario abandona su unidad de manera prolongada y el resto de los copropietarios toman posesión pacífica y continua de esa unidad, ocupándola y realizando actos de dominio sobre ella durante el plazo establecido por la ley (por ejemplo, 10 años en el caso de la PA ordinaria), podrían solicitar la PA de dominio para adquirir la propiedad total de esa unidad abandonada.

Por lo que, el marco legal debe permitir la PA de dominio en casos de abandono en copropiedad.

Entonces, para que el supuesto sea completamente válido, es necesario que exista un marco legal en el Sistema Legal del Perú que establezca la posibilidad de PA de dominio en casos de abandono sobre el bien en copropiedad.

Se debe entender que el abandono implica la falta de uso, mantenimiento y desinterés general por parte de un copropietario sobre el bien compartido. Este abandono puede ser evidente en casos donde un copropietario deja su unidad sin habitar durante un período prolongado (Serrano, 2015), sin contribuir en el mantenimiento del bien o tomar parte en las decisiones de gestión de la copropiedad.

En situaciones como las expuestas, se hace necesario la modificación de la normativa, porque no contempla explícitamente la posibilidad de PA de dominio en casos de abandono sobre el bien en copropiedad. Esto genera un vacío legal que limita la capacidad de los copropietarios poseedores de adquirir la propiedad total del bien, incluso cuando han ejercido la posesión continua y pacífica durante un período considerable.

**La negligencia en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.**

A continuación, se presenta un desarrollo extenso de esta afirmación, tomando en consideración la perspectiva de un operador jurídico que conoce de la temática y brindando ejemplificaciones para ilustrar su aplicación:

La copropiedad involucra una relación de deberes y derechos entre los titulares de la propiedad de un bien compartido. En este contexto, la negligencia por parte de un copropietario puede generar consecuencias significativas, incluso la posibilidad de que los demás copropietarios adquieran la propiedad total del bien mediante la PA de dominio (Sánchez, 2008). A continuación, se desarrollan los fundamentos legales y se presentan ejemplificaciones para respaldar esta afirmación:

Es menester conocer las obligaciones y responsabilidades de los copropietarios dentro del contexto de la copropiedad; los copropietarios están obligados a participar en los costos relacionados con el mantenimiento y la gestión del activo, así como de ejercer un uso adecuado y responsable del mismo. La negligencia por parte de un copropietario puede manifestarse en la falta de cumplimiento de estas obligaciones y responsabilidades, lo cual puede afectar el adecuado funcionamiento y conservación del bien compartido.

En un supuesto que la copropiedad de viviendas, uno de los copropietarios ha dejado de contribuir económicamente en los gastos comunes y no ha participado activamente en la toma de determinaciones vinculadas con la gestión y mantenimiento del edificio (Torres, 2021). Esta negligencia afecta la conservación y mejora del bien compartido, poniendo en peligro la calidad de vida de los demás copropietarios.

Conforme a diversos autores la PA de dominio en casos de negligencia se debe entender que es una herramienta legal que posibilita a una persona obtener la propiedad de un bien por haberlo poseído de forma pacífica, ininterrumpida y pública a lo largo de un período de tiempo proporcionado por la norma (Ramírez, 2014). En el contexto de la copropiedad, la negligencia de un copropietario puede

abrir la posibilidad de que los demás copropietarios adquirieran su parte indivisa del bien mediante la PA de dominio (Rojas y Rusell, 2020).

En síntesis, es necesario la modificación de la norma cuando haya negligencia de un copropietario.

### **4.3. Discusión de Resultados**

**Analizar de qué manera la modificación normativa de la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes en copropiedad en el ordenamiento jurídico peruano.**

La interrogante planteada se refiere a si es posible que un copropietario adquiera vía usucapión el bien compartido que es sujeto de copropiedad. Según el artículo 985 correspondiente al Código Civil citado, ninguno de los copropietarios ni sus herederos pueden obtener por prescripción adquisitiva los activos compartidos. Esto implica que la legislación civil prohíbe expresamente la usucapión de la propiedad de los bienes compartidos entre los copropietarios.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que el análisis del derecho no se limita únicamente a la interpretación literal de las normas, sino que también debe considerar las necesidades prácticas de las personas y la evolución de la sociedad (Gonzalo, 2019).

Por lo tanto, a través de esta discusión de resultados y un análisis más profundo, se ahondará en la norma de la falta de prescripción de la partición de los bienes compartidos entre los copropietarios, y la no permisión de la prescripción del bien en copropiedad.

Primeramente, resulta importante realizar una analogía entre la propiedad y la copropiedad, así como comprender el alcance de cada una de estas figuras. En términos generales, la propiedad se refiere al derecho constitucional relativo a un bien que posibilita su uso, disfrute, disposición y reivindicación (Idrigo, 2016). Es necesario destacar que el propietario no siempre está en posesión física del bien, ya que esta puede ser ejercida por terceros. En contraste, la posesión implica tener algunos aspectos de la propiedad, como el aprovechamiento y goce del bien, pero no otorga plenos derechos de propiedad.

Por otro lado, la copropiedad se presenta cuando un bien se comparte en participaciones ideales entre dos o más individuos, según lo establecido por los

legisladores. El copropietario no puede adquirir la propiedad por usucapión, dado que su ocupación no se limita a un área particular, sino que se basa en la posesión total del bien debido a su copropiedad (Juárez, 2015).

El artículo 969 del Código Civil establece disposiciones para la copropiedad como una situación donde un bien está compartido en cuotas ideales por dos o más personas. Por lo tanto, no podemos afirmar que el copropietario en posesión no pueda prescribir su dominio sobre el bien en cuotas ideales. Según la normativa y la doctrina, el copropietario solamente tiene titularidad sobre las cuotas del bien, las cuales se presumen idénticas a las de los otros copropietarios a menos que se demuestre lo contrario (Rojas, 2019). El copropietario puede hacer uso de los derechos de la propiedad mencionados anteriormente, es decir, el uso, disfrute, enajenación, disposición y reivindicación de las cuotas que le corresponden, pero no puede hacerlo con respecto a las cuotas de los otros copropietarios (Serrano, 2015). Para llevar a cabo otras acciones de disposición, se requiere la participación y el acuerdo de los otros copropietarios.

De ahí que mediante el artículo 985 de la normativa civil, es proscrito que un copropietario compre la participación ideal de su copropietario mediante la figura jurídica PA. Ante ello, se debe saber que existen fundamentos jurídicos que a continuación se procederá a desarrollar.

Aunque con la aprobación expresa o implícita de los otros, no se puede argumentar que los otros han dejado de tener posesión, ya que el poseedor actúa en nombre de los demás copropietarios, por lo tanto, no se satisface el requisito fundamental de la usucapión, que involucra la coexistencia de un poseedor inmediato y un propietario negligente que permita, tolere e ignore la posesión por parte de un tercero (Torres, 2021). Sin embargo, si un copropietario no ha podido ubicar a otro debido a circunstancias razonables, como la muerte del copropietario en el extranjero sin herederos que lo reclamen, ¿es justo que el copropietario nunca pueda obtener el bien por prescripción después de transcurridos más de 10 años?, no pueda adquirirlo mediante la PA siendo una de las formas de adquisición del bien.

Se considera que esto no sólo es irrazonable, sino injusto. En muchas situaciones, los copropietarios permiten que uno de ellos posea el bien con su

aprobación expresa o tácita, pero esto no se aplica en todas las situaciones como se ejemplificó. La falta de diligencia contemplada en la normativa castiga a través de la prescripción de los bienes.

Otro ejemplo, sería en el caso de A y B, quienes adquirieron conjuntamente un inmueble de 200 m<sup>2</sup> en Huancayo, Perú, correspondiéndoles el 50% de las participaciones ideales cada uno. No obstante, B encuentra una oportunidad laboral en el extranjero y opta por desplazarse, prometiendo regresar después de 5 meses. Han pasado más de 5 años y B no ha regresado, ni ha realizado los pagos correspondientes de autoevaluó e impuestos del inmueble. A ha intentado ubicar a B sin éxito, y resulta que B ha fallecido en otro país sin dejar a que los herederos reclamen su parte. ¿Es justo que A nunca pueda adquirir el bien por prescripción, incluso después de transcurridos 20 años?, es injusto e irrazonable, porque se está estableciendo que un copropietario no puede obtener la titularidad a través de la PA brindando una protección excesiva hacia el copropietario negligente, que muestra una actitud descuidada y poco preocupada al no realizar actos posesorios sobre su parte correspondiente.

Por otro lado, se estaría vulnerando el derecho de propiedad como fundamento legal a obtener mediante la prescripción. Cualquier individuo debería tener la oportunidad de convertirse en titular de un bien. Además, la falta de regulación actual sobre la PA por parte de los copropietarios va en contra del principio de equidad, dado que se les otorga un trato diferencial. Desde esta perspectiva, esto implica discriminación, ya que la normativa actual posibilita que cualquier individuo, a excepción del copropietario, se beneficie de la prescripción, simplemente al mantener una posesión pacífica y pública.

De igual forma, genera la imposibilidad de fluidez del tráfico de predios, es decir, las transacciones de propiedades. Por ello, se debería permitir la PA por parte de los copropietarios en dicha propiedad, ya que esto fomenta el intercambio social y financiero entre las partes involucradas. Es necesario mejorar la certeza legal de los copropietarios con el fin de evitar que queden desprotegidos debido a la normativa actual.

Ahora bien, la partición debe mantenerse como un derecho intrínseco del individuo y no estar sujeta a prescripción, salvo en situaciones de carencia de

diligencia y ausencia de reconocimiento explícito de la ocupación por parte de un solo copropietario.

En síntesis, por lo expuesto, y las casuísticas planteadas, hacen posible la modificación del articulado en cuestión y por ende la permisión de la prescripción del bien en casos de copropiedad.

**Analizar de qué manera el ejercicio no abusivo del derecho de acción de partición en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.**

De los hallazgos de esta investigación, considerando diferentes perspectivas y argumentos presentados en la literatura. En el caso de objetivo planteado, se han presentado resultados que respaldan la necesidad de modificar la normativa actual en relación con la falta de prescripción del derecho de acción de partición respecto a la copropiedad en el sistema legal peruano.

Se encontró que la restricción proporcionada en el Código Civil peruano, en el artículo 985°, impide a muchos copropietarios en posesión adquirir por prescripción el bien que ocupan y actúan como propietarios. Esta situación genera dificultades para gozar, transferir y ejercer otros derechos de titularidad sobre el bien. Esta conclusión se respalda con citas de autores como Ramírez (2004) y Sánchez (2008), quienes han destacado la necesidad de una modificatoria legal que posibilite la PA de dominio por parte del copropietario.

No obstante, es importante mencionar que existen posiciones contrarias a este supuesto. Autores como Mejorada (2019) argumentan que nadie puede usucapir un bien que no es de su propiedad. Además, se destaca que la partición del bien en la copropiedad presenta limitaciones en el caso de un copropietario que administra los bienes sin división y partición, puesto que su ocupación no está restringida a un lugar particular.

Los hallazgos de esta investigación indican que la mayoría de los doctrinarios en la materia considera que la falta de prescripción del derecho de solicitar la partición afecta la capacidad total del copropietario en posesión para disponer del bien en los casos de bienes inmuebles en copropiedad. Juárez (2015) sostiene que el copropietario poseedor no puede disponer completamente del bien



debido a la ausencia de prescripción del derecho de acción de partición de los otros copropietarios.

Los postulados presentados reflejan la percepción de las personas de que, incluso si solo un copropietario ejerce el control sobre el bien, no podrá disponer completamente de él debido a la restricción impuesta por la falta de prescripción del derecho de acción de partición de los demás copropietarios. Se argumenta que un bien no puede permanecer indiviso de manera indefinida, y la imprescriptibilidad busca evitar la condena a una indivisión perpetua en la copropiedad.

A pesar de reconocer el derecho del copropietario a solicitar la partición del bien en cualquier momento, se considera adecuada la sugerencia de modificar la normativa para incluir la opción de la usucapión de bienes que se encuentren en copropiedad en casos de falta de diligencia por parte del copropietario que no posee el bien (Cabanillas, 2014).

Esta modificación posibilitaría que el copropietario en posesión pueda disfrutar plena y formalmente del bien, incluso si el copropietario negligente no hace uso de su derecho de acción de partición.

**Analizar de qué manera el abandono sobre el bien en copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.**

Respecto al abandono sobre el bien en copropiedad y su vinculación con la PA de dominio en el sistema legal del Perú revela la necesidad de una modificación legislativa para abordar las dificultades y desequilibrios que surgen de esta situación.

Los resultados de esta investigación señalan que la negligencia de uno de los copropietarios permite la aplicación de la PA de dominio para obtener ese bien. Este hallazgo está respaldado por Gonzalo (2019) y refleja la realidad de muchas situaciones en las que un copropietario deja de ejercer sus derechos sobre el bien durante un período prolongado de tiempo, generando un desequilibrio en la copropiedad y dificultades para los demás copropietarios.

Para ilustrar la importancia de modificar la norma en relación con la PA de dominio en los casos de abandono en la copropiedad, se han presentado diversos

ejemplos. Uno de ellos es el abandono de un inmueble en copropiedad, donde un copropietario no ejerce ningún derecho sobre el mismo mientras que otros copropietarios se hacen cargo de los gastos de mantenimiento y mejoras del bien (Rojas, 2019). En esta situación, la normativa vigente no autoriza a los copropietarios activos a obtener la propiedad completa mediante la PA de dominio, lo que ocasiona una falta de equidad y eficacia.

Otro ejemplo planteado es el abandono de una copropiedad de terrenos agrícolas, donde un copropietario se ausenta y no realiza actividades productivas en su parte del terreno durante un largo período. Mientras tanto, los demás copropietarios cultivan sus porciones de terreno y generan beneficios económicos, pero no tienen la posibilidad de emplear la PA de dominio para adquirir la parte abandonada y aumentar su productividad.

Además, se menciona el caso de un edificio de departamentos en copropiedad, donde un propietario abandona su unidad sin pagar los gastos comunes y sin realizar el mantenimiento correspondiente durante varios años. Esta situación afecta a los demás propietarios, quienes se ven obligados a cubrir los gastos adicionales y abordar las dificultades derivadas de la ausencia de mantenimiento. La revisión de la normativa permitiría que los copropietarios que actúan de manera activa adquieran la porción abandonada a través de la PA de dominio, lo que les permitiría resolver la situación.

Estos ejemplos resaltan cómo la falta de regulación adecuada en relación al abandono en la copropiedad y además en la PA de dominio puede generar desequilibrios, injusticias y obstáculos para el uso eficiente de los bienes en copropiedad. Un cambio en la legislación que habilite a los copropietarios responsables y eficientes a obtener la propiedad completa mediante la PA en casos de abandono por parte de otros copropietarios sería beneficiosa para promover el uso adecuado de los bienes y evitar situaciones de negligencia y perjuicio.

La alternativa de obtener la propiedad del bien a través de la PA de dominio cuando un copropietario lo abandona ofrece beneficios sustanciales. Permite que aquellos copropietarios que realmente utilizan y cuidan del bien obtengan plenos derechos de propiedad sobre el mismo. Además, fomenta el uso adecuado de los

bienes en copropiedad y evita situaciones de negligencia por parte de los copropietarios.

Sin embargo, es fundamental destacar que la utilización de la PA de dominio en estas circunstancias debe ajustarse a los requisitos legales prescritos y mantener el respeto hacia los derechos de todos los implicados. El proceso de adquisición por prescripción debe adherirse a los procedimientos normativos, asegurando el cumplimiento del debido proceso y la salvaguardia de los derechos de los copropietarios.

En síntesis, los hallazgos de esta investigación respaldan la noción de que el abandono de un bien en copropiedad puede hacer posible la adquisición por PA de dominio de parte de los copropietarios en el sistema jurídico peruano.

Esta opción puede ser beneficiosa en casos de abandono, ya que permite regularizar la situación de propiedad y garantizar que aquellos copropietarios que hacen un uso adecuado del bien puedan adquirirlo plenamente mediante la PA de dominio.

**Analizar de qué manera la negligencia en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.**

El objetivo de esta investigación consistió en analizar cómo la ausencia de responsabilidad en la situación de copropiedad puede resultar en la utilización de la PA de dominio de parte de los copropietarios de acuerdo con la normativa del Perú.

Se ha comprobado que la carencia de cuidado en la ejecución de los derechos como copropietario y la ausencia de actuaciones vinculadas a la posesión de las participaciones ideales pueden perjudicar la capacidad de endeudamiento del copropietario que está en posesión.

En primer lugar, es importante destacar que la capacidad crediticia de un copropietario se ve afectada debido a su incapacidad para utilizar la totalidad de las cuotas ideales que posee como garantía en transacciones financieras. Las cuotas ideales representan la medida de su participación en la copropiedad y, en caso de incumplimiento, solo las cuotas ideales ofrecidas como garantía pueden ser ejecutadas (Ramírez, 2014). Esta situación genera desconfianza en el sistema financiero y limita la capacidad del copropietario para acceder a créditos.

La función de la garantía es crucial en las operaciones comerciales, ya que su finalidad es asegurar que se cumplan los compromisos asumidos. Sin embargo, en situaciones de copropiedad, la incapacidad de un copropietario para respaldar todas las cuotas ideales tiene un impacto en su habilidad para cumplir con los compromisos y restringe su participación en las transacciones legales de bienes.

En este escenario, la PA de dominio se convierte en un medio legal para sancionar la falta de diligencia de un propietario y proteger los intereses de un tercero. No obstante, cuando se prohíbe la adquisición por prescripción de bienes en copropiedad, se estaría eximiendo y permitiendo la negligencia de un copropietario que no ejerce posesión sobre el bien (Beracaldo, 2020). Este copropietario negligente, respaldado por la imprescriptibilidad del derecho de acción y la restricción estipulada en el Código Civil, podría abandonar la posesión y el cuidado del bien, lo que ocasionaría perjuicio al copropietario que asume el rol de titular de todos los derechos y acciones del bien.

Es fundamental considerar una modificación en el artículo cuestionado, como lo plantea Barrios y Roda (2020), quienes están a favor de dicha modificación para sancionar al copropietario negligente que abandona el bien durante más de 10 años. Ramos sostiene que es importante proteger a aquellos copropietarios que son diligentes en el uso y explotación del bien durante todo ese tiempo.

Se argumenta que la negligencia del copropietario que no posee el bien, en contraposición al copropietario que lo utiliza de manera exclusiva, plantea una serie de problemas. En este escenario, surge la necesidad de que la normativa respalde la posibilidad jurídica de que los bienes en copropiedad puedan ser adquiridos a través de la usucapión, especialmente cuando el copropietario que utiliza exclusivamente el bien cumple con todas las obligaciones fiscales y financieras. Surge la pregunta de si es justo que este copropietario solamente pueda disponer o respaldar su participación ideal debido a la negligencia de los otros copropietarios. Resulta incoherente que el Código Civil castigue únicamente al propietario que se ha ausentado a lo largo de los diez años, permitiendo que su ocupación no tenga relevancia legal y, por lo tanto, no pueda adquirir la propiedad del bien de su copropietario negligente.

#### **4.4. Propuesta de mejora**

**Título de la propuesta:** Modificación del artículo 985° y 952° del Código Civil para incluir a los copropietarios en la cancelación de registros de bienes adquiridos por prescripción.

##### **Introducción:**

La adquisición de bienes mediante la prescripción es un tema de importancia en el ámbito legal, ya que posibilita regularizar la situación de propiedades que han sido poseídas de manera pacífica y continua por un período determinado. Sin embargo, los referenciados artículos actualmente excluyen a los copropietarios hacer uso de la PA, en situaciones de abandono y negligencia. Esta falta de consideración provoca contradicciones y restricciones en la capacidad de los copropietarios para ejercer sus derechos. Por lo tanto, se sugiere una modificación de la siguiente manera.

##### **Antes de la modificación**

##### **Artículo 985.- Imprescriptibilidad de la acción de partición**

La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.

##### **Posterior a una posible modificación.**

**"La acción de partición es imprescriptible; no obstante, los copropietarios y sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes, a menos que dichos bienes se encuentren en posesión con la aprobación expresa de uno o varios copropietarios. En caso de esta situación, el copropietario afectado debe presentar una oposición".**

##### **Antes de la modificación**

##### **Artículo 952.- Declaración judicial de prescripción adquisitiva**

Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

##### **Posterior a una posible modificación.**

**"quien obtiene la propiedad de un bien por prescripción puede presentar una demanda para que se le declare propietario. La sentencia que concede esta solicitud es válida para inscribir la propiedad en el registro correspondiente y cancelar el registro a favor del antiguo propietario o copropietario".**

### **Conclusión**

La modificación los artículos 985° y 952° del Código Civil propuesta busca corregir una omisión importante en la legislación actual, garantizando la inclusión de los copropietarios a una de las maneras de obtener la propiedad es a través de la PA.

Esta medida tiene como propósito resguardar los derechos de los copropietarios y promover un entorno legal más equitativo en el contexto de la copropiedad. Se anticipa que esta iniciativa contribuirá a reforzar la certeza jurídica y a fomentar relaciones de copropiedad más equilibradas y transparentes.

## CONCLUSIONES

La modificación normativa en relación a la copropiedad permite que PA de dominio de propiedades en situación de copropiedad en el sistema legal de Perú. Esta modificación es necesaria para abordar la problemática del abandono y la negligencia por parte de los copropietarios, asegurando que aquellos que hacen un uso responsable y efectivo de los bienes tengan la oportunidad de obtener el predio completo mediante el proceso de PA. Además, esta medida promueve la utilización adecuada de los bienes en copropiedad y evita situaciones de desequilibrio e injusticia entre los copropietarios.

El ejercicio adecuado y no abusivo del derecho de acción de partición en la copropiedad posibilita la oportunidad de que los copropietarios adquieran la propiedad plena mediante la PA en el marco legal peruano. La modificación de esta figura legal se convierte en una opción para regularizar situaciones de abandono y negligencia en la copropiedad, permitiendo que aquellos copropietarios que hacen un uso efectivo y responsable de los bienes puedan obtener la propiedad completa a través de la PA. Esta medida fomenta el uso adecuado de los bienes en copropiedad, protege los derechos de los copropietarios y contribuye a la eficiencia en las transacciones legales de bienes.

La situación de abandono de un bien compartido en la copropiedad establece un contexto favorable para que los copropietarios utilicen la PA de dominio en el marco legal peruano. Cuando uno de los copropietarios no ejerce sus derechos, esto crea desequilibrios y obstáculos en la copropiedad, perjudicando los derechos de los demás copropietarios.

La falta de diligencia en la gestión de la copropiedad permite la posibilidad de que los copropietarios recurran a la PA de dominio en el sistema legal de Perú. Cuando un copropietario no ejerce sus derechos ni toma acciones relacionadas con la posesión de las participaciones ideales, esto puede afectar negativamente la capacidad crediticia del copropietario. La modificación normativa en este ámbito resulta crucial para sancionar la negligencia de los copropietarios y proteger los intereses de aquellos que hacen un uso adecuado de los bienes en copropiedad.

## RECOMENDACIONES

Es necesario que el legislador proponga cambios en el artículo 985° del Código Civil, con el objetivo de permitir que el copropietario en posesión o sus herederos logren recibir legalmente las partes de propiedad de otros copropietarios a través de la PA de dominio, siempre que se ejecuten los requisitos legales correspondientes. Esta modificación busca simplificar las transacciones legales de bienes en copropiedad.

La propuesta de cambio para el artículo 985° del Código Civil consiste en efectuar los siguientes cambios: **“La acción de partición es imprescriptible; no obstante, los copropietarios y sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes, a menos que dichos bienes se encuentren en posesión con la aprobación expresa de uno o varios copropietarios. En caso de esta situación, el copropietario afectado debe presentar una oposición”**.

La propuesta de modificación del artículo 952° del Código Civil, que establece "quien obtiene la propiedad de un bien mediante prescripción puede presentar una demanda para que se le reconozca como propietario". La sentencia que concede esta solicitud es válida para inscribir la propiedad en el registro correspondiente y cancelar el registro a favor del antiguo dueño", debería ajustarse como se presenta a continuación: **"quien obtiene la propiedad de un bien por prescripción puede presentar una demanda para que se le declare propietario. La sentencia que concede esta solicitud es válida para inscribir la propiedad en el registro correspondiente y cancelar el registro a favor del antiguo propietario o copropietario"**.

Además, se sugiere que se anulen todos aquellos artículos que sean inconsistentes con esta disposición, es decir, aquellos que hayan establecido restricciones a la adquisición sobre bienes de copropietarios a través de la PA. Asimismo, se insta a que toda aquella información pertinente relacionada con la PA que están contemplados en el Código Civil se apliquen igualmente al contexto de la prescripción de bienes en copropiedad.



## REFERENCIAS (APA SÉPTIMA EDICIÓN)

- Aucaruri, P. (2021). *El copropietario frente a la prescripción adquisitiva de dominio en la consolidación de la propiedad*. [Tesis posgrado, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/5481>
- Albaladejo, M. (2004). *La usucapión*. Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles.
- Avendaño, F. (1999). *Reforma del Libro de los Derechos Reales en el Código Civil Peruano*. Fondo Editorial de la PUCP
- Baique, M. (2019). *Causales de interrupción y suspensión de la prescripción adquisitiva de dominio y la falta de unanimidad en la interpretación de la posesión pacífica como elemento constitutivo de la usucapión*. [Tesis pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. Repositorio Institucional. [https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/2286/1/TL\\_BaiqueTimaMilagros.pdf](https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/2286/1/TL_BaiqueTimaMilagros.pdf)
- Baracaldo, A. (2020). *La constitucionalización de la usucapión en la práctica del Derecho, Análisis jurisprudencial*. [Tesis de posgrado, Universidad del Rosario]. Repositorio Institucional. <https://repository.urosario.edu.co/bitstream/handle/10336/31167/TESIS%20FINAL%20%20TRABAJO%20DE%20GRADO%20ANGELA%20BARACALDO%20%281%29.pdf?sequence=1>
- Barrios, H. y Roda, L. (2020). *La presentación adquisitiva de dominio y los poseedores precarios del asentamiento humano lomo de corvina Lima Sur, 2020*. [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1371/Barrios%20Avelino%2c%20Hilary%20Stephanny%20y%20Rodas%20Hidalgo%2c%20Lisbeth%20Monica.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Berrocal, E. (2018). *La prescripción Adquisitiva de Dominio y sus Implicancias y el Derecho a la Propiedad en la Sede Notarial*. [Tesis posgrado, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. Repositorio Institucional.

[http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/3861/TESIS\\_MAEST\\_DNR\\_ERICK%20FIDEL%20BERROCAL%20QUISPE.pdf?sequence=2&isAllowed=](http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/3861/TESIS_MAEST_DNR_ERICK%20FIDEL%20BERROCAL%20QUISPE.pdf?sequence=2&isAllowed=)

Bravo, A. y Bravo, B. (2012). *Derecho Romano*. Editorial Porrúa.

Cabanillas, M. (2014). *Derecho romano. Usucapión. Justo título*. [Tesis pregrado, Universidad Pontificia ICAI ICADE Comillas]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/844/TFG000831.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Código Civil Peruano, 1984. <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>

Constitución Política del Perú, 1993. <https://pdba.georgetown.edu/Parties/Peru/Leyes/constitucion.pdf>

Chávez, H. (2017). *Inmuebles Adquisitiva de Bienes Muebles e Inmuebles y Calificación de la Demanda en los Juzgados civiles de la ciudad de Huaraz Periodo 2013-2014*. [Tesis posgrado, Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo”], Repositorio Institucional. [https://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1620/T033\\_08315297\\_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/1620/T033_08315297_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Crespo, N. & Carrasco, G. (2020). *La imposibilidad del copropietario de adquirir por prescripción adquisitiva los bienes en copropiedad y su influencia en el tráfico de bienes en la ciudad de Huancayo, 2017-2018*. [Tesis pregrado, Universidad Peruana los Andes, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/1874/TESIS%20CRESPO%20-%20CARRASCO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Gómez, P. (2020). *Prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios*. [Tesis pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/76408/Gomez\\_LP-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/76408/Gomez_LP-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

González, M. (2005). *Derechos Reales*. Jurista Editores, 2005.

Gonzalo, A. (2019). *¿A quién deberíamos proteger cuándo se produce el traslado automático de gravámenes a las partidas resultantes de la división y*

- partición, al acreedor o a los ex copropietarios?*. [Tesis de posgrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional. [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16382/GONZALO\\_URIBE\\_ALMENDRA\\_LISETH.pdf?sequence=1](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16382/GONZALO_URIBE_ALMENDRA_LISETH.pdf?sequence=1)
- González, N. (2015). *Derecho Civil Patrimonial: Derechos Reales*, Editorial Palestra Editores, Primera Edición.
- Idrigo, J. (2016). *Los derechos y obligaciones de los copropietarios frente a terceros*. [Tesis posgrado, Universidad Nacional “Pedro Ruiz Gallo”]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12893/7412/BC-189%20IDROGO%20RODRIGUEZ.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Juárez, J. (2015). *La copropiedad y la propiedad horizontal y su análisis en el derecho comparado de Centroamérica, México, Argentina y España*. [Tesis de posgrado, Universidad Rafael Landívar]. Repositorio Institucional. <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2015/07/01/Juarez-Jose.pdf>
- Ley N° 24656 *Ley General de Comunidades*. [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/1DAB0BF2E43B8FBB0525797B006DE3C0/%24FILE/1\\_LEY\\_24656\\_Ley\\_General\\_Comunidades\\_Campesinas\\_SPIJ.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/1DAB0BF2E43B8FBB0525797B006DE3C0/%24FILE/1_LEY_24656_Ley_General_Comunidades_Campesinas_SPIJ.pdf)
- Mazeaud, H. (1977). *Lecciones de Derecho Civil*. Zamora y Castillo.
- Mejorada, M. (2019, 03 de febrero). *Fundamento de la usucapión*. LP Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/fundamento-usucapion-martin-mejorada/>
- Messineo, F. (1971). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Tomo I, Ejea.
- Ossorio, M. (2007). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Editorial Heliasta.
- Papaño, K. y Dillon, C. (1990). *Derechos Reales*. Tomo II. Editorial Depalma.
- Pérez, L. (2004). El acto jurídico testamentario. Contenido e interpretación. *Vniversitas* 107. 747-795.
- Portal LP. Pasión por el Derecho, 25 de abril de 2018. ¿Puede un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva de dominio las cuotas ideales de su

copropietario?. <https://lpderecho.pe/puede-copropietario-adquirir-prescripcion-adquisitiva-dominio-cuotas-ideales-copropietario/>

- Peña, M. (1999). *Derechos Reales*. Edit. Centro de Estudios Registrales.
- Planiol, M. y Ripert, G. (2010). *Tratado Elemental de Derecho Civil*. Editorial cultural.
- Ramírez, E. (2004). *Tratado de Derecho Reales*. Tomo II. Editorial RODHAS.
- Ramírez, W. (2014). *Derecho Romano*. Fondo Editorial UAP.
- Rojas, M. (2013). *Lecciones de derecho procesal*. Tomo II Procedimiento Civil Ediciones Esaju.
- Rojas, R. (2019). *Prescripción adquisitiva de dominio de la cuota idea de su propietario en el Código Civil, 2019*. [Tesis de pregrado, Universidad Peruana de las Américas]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/1001/TESIS%20-%20ROJAS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Rojas, R. y Rusell, J. (2020). *Prescripción adquisitiva de dominio de la cuota ideal de su propietario en el código civil, 2019*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/88570/Rojas\\_LRM-Rosell\\_GJJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/88570/Rojas_LRM-Rosell_GJJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Rojina, A. (2008). *Compendio de Derecho Civil*. Editorial Porrúa. <https://www.upg.mx/wp-content/uploads/2015/10/LIBRO-13-compendio-del-derecho-civil-II.pdf>
- Sánchez Cebrián, J. (2008). La teoría general de la transmisión de bienes y el Registro de la Propiedad en España. *Revista de derecho*, (30), 03-29. [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0121-86972008000200002&lng=en&nrm=iso&tlng=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-86972008000200002&lng=en&nrm=iso&tlng=es)
- Serrano, R. (2015). Aportes jurisprudenciales y doctrinales sobre la prescripción adquisitiva del dominio y el justo título en el derecho colombiano. *Entramado*. 8. (1). 100 - 125. [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1900-38032012000100008](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1900-38032012000100008)

Torres, A. (2021). *Derechos reales*. Tomo II, segunda edición, Instituto pacífico.  
<https://lpderecho.pe/copropiedad-condominio-clases-cuota-ideal/>

## ANEXOS

## Anexo 1: Matriz de consistencia

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	SUPUESTOS	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<b>SUPUESTO GENERAL</b>	<b>Categoría 1</b>	<b>Tipo y nivel de investigación</b>
¿De qué manera la modificación normativa de la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes en copropiedad en el ordenamiento jurídico peruano?	Analizar de qué manera la modificación normativa de la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes en copropiedad en el ordenamiento jurídico peruano.	La modificación normativa de la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes en copropiedad en el ordenamiento jurídico peruano.	Modificación normativa de la copropiedad  <b>Subcategorías</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ejercicio no abusivo del derecho de acción de partición</li> <li>• Abandono sobre el bien</li> <li>• Negligencia en la copropiedad</li> </ul>	La investigación es de tipo básico o fundamental con un nivel explicativo y un enfoque cualitativo  <b>Técnica de Investigación</b> Investigación documental, es decir se usarán sólo los libros.
<b>Problemas específicos</b>	<b>Objetivos específicos</b>	<b>SUPUESTOS ESPECIFICOS</b>		

<p>¿De qué manera el ejercicio no abusivo del derecho de acción de partición en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano?</p>	<p>Analizar de qué manera el ejercicio no abusivo del derecho de acción de partición en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.</p>	<p>El ejercicio no abusivo del derecho de acción de partición en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.</p>	<p><b>Categoría 2</b> Prescripción adquisitiva de dominio</p> <p><b>Subcategorías</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clasificación</li> <li>• Requisitos</li> <li>• Buena fe</li> </ul>	<p><b>Instrumento de Análisis</b> Se hará uso del instrumento del fichaje.</p> <p><b>Procesamiento y Análisis</b> Los datos, que son las fichas, se procesaran por la hermenéutica que es a través de ellas se formará un marco teórico a fin de responder a las preguntas de investigación</p> <p><b>Método General</b> Se utilizará el método hermenéutico.</p>
<p>¿De qué manera el abandono sobre el bien en copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano?</p>	<p>Analizar de qué manera el abandono sobre el bien en copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.</p>	<p>El abandono sobre el bien en copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.</p>		
<p>¿De qué manera la negligencia en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de</p>	<p>Analizar de qué manera la negligencia en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios</p>	<p>La negligencia en la copropiedad hace posible la prescripción adquisitiva de dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico peruano.</p>		

---

dominio por los copropietarios en el ordenamiento jurídico  
en el ordenamiento jurídico peruano.  
peruano?

---



## Anexo 2: Operacionalización de categorías

CATEGORÍAS	DEFINICIÓN	SUBCATEGORÍAS	INDICADORES
La modificación normativa de la copropiedad	Torres (2021), describe la copropiedad como el derecho real de propiedad sobre un bien que pertenece a varias personas, naturales o jurídicas, en cuotas ideales que se presumen iguales, sin embargo, la ley o el título puede disponer que las proporciones varíen.	Ejercicio no abusivo del derecho de acción de partición	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Goce</li> <li>- Disfrute</li> <li>- Disposición del del bien</li> <li>- Reivindicación</li> </ul>
		Abandono sobre el bien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incumplimiento de obligaciones de propietario.</li> </ul>
		Negligencia en la copropiedad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantenimiento del bien</li> </ul>
Prescripción adquisitiva de dominio	El Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales (2007), lo define como el derecho por el cual el propietario de un bien la adquiere por la continuación de la posesión por el tiempo establecido según la ley.	Clasificación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescripción de bienes muebles</li> <li>- Prescripción de bienes inmuebles</li> </ul>
		Requisitos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Continua</li> <li>- Pacífica</li> <li>- Pública</li> </ul>
		Buena fe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 años</li> </ul>

**Anexo 3: Instrumento de recolección datos**

**FICHA TEXTUAL:** Copropiedad

**DATOS GENERALES:** Papaño, K. y Dillon, C. (1990). *Derechos Reales*. Tomo II. Editorial Depalma

**CONTENIDO:** “(...) es preciso intentar un acercamiento o al concepto de tiempo compartido, uso en tiempo compartido o multipropiedad, como un sentido técnico se le conoce en la medición en que su naturaleza pueda en el estudio de los bienes” (p.117).

**FICHA DE PARÁFRASIS:** Posesión

**DATOS GENERALES:** Gonzáles, N. (2015). *Derecho Civil Patrimonial: Derechos Reales*, Editorial Palestra Editores, Primera Edición.

**CONTENIDO:** es necesario analizar los casos en los que un copropietario, con la aprobación expresa o tácita de los demás, ha ejercido la posesión exclusiva y continua del bien durante un período considerable de tiempo. En tales situaciones, es discutible si los demás copropietarios han dejado de poseer el bien, ya que el poseedor actúa en representación de todos ellos

**FICHA DE PARÁFRASIS:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Idrigo, J. (2016). *Los derechos y obligaciones de los copropietarios frente a terceros*. [Tesis posgrado, Universidad Nacional “Pedro Ruiz Gallo”]. Repositorio Institucional

**CONTENIDO:**

Surge la interrogante ética y jurídica de si es justo que un copropietario nunca pueda adquirir el bien por prescripción adquisitiva, incluso después de transcurridos más de diez años, especialmente en situaciones en las que no ha sido posible localizar a otro copropietario debido a circunstancias razonables

**FICHA DE PARÁFRASIS:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Ramírez, E. (2004). *Tratado de Derecho Reales*. Tomo II. Editorial RODHAS.

**CONTENIDO:** la prohibición establecida en el Código Civil peruano, en el artículo 985°, impide a muchos copropietarios poseedores adquirir por prescripción el bien que poseen y actúan como propietarios, justificándose en la imprescriptibilidad de la partición. Esta situación genera dificultades para disfrutar, enajenar y ejercer otros derechos de propiedad sobre el bien

**FICHA DE PARÁFRASIS:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Sánchez Cebrián, J. (2008). La teoría general de la transmisión de bienes y el Registro de la Propiedad en España. *Revista de derecho*, (30), 03-29.

**CONTENIDO:**

destaca la necesidad de realizar una modificación legislativa que permita la prescripción adquisitiva de dominio por parte de los copropietarios. Se argumenta que la norma actual protege en exceso al copropietario negligente y dificulta el tráfico de bienes.

**FICHA DE PARÁFRASIS:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Mejorada, M. (2019, 03 de febrero). *Fundamento de la usucapión*. LP Pasión por el Derecho.

**CONTENIDO:** nadie puede usucapir un bien que no es de su propiedad

**FICHA DE PARÁFRASIS:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Juárez, J. (2015). *La copropiedad y la propiedad horizontal y su análisis en el derecho comparado de Centroamérica, México, Argentina y España*. [Tesis de posgrado, Universidad Rafael Landívar]. Repositorio Institucional.

**CONTENIDO:** perciben que la imprescriptibilidad del derecho de acción de partición afecta la disposición total del bien al copropietario poseedor en los casos de bienes inmuebles en copropiedad

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

**DATOS GENERALES:** Torres, A. (2021). *Derechos reales*. Tomo II, segunda edición, Instituto pacífico.

**CONTENIDO:**

Es necesario modificar la norma para permitir que los copropietarios que hacen uso responsable y efectivo de los bienes puedan adquirir la propiedad plena a través de la prescripción adquisitiva en casos de abandono por parte de otros copropietarios.

**FICHA DE PARÁFRASIS:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Rojina, A. (2008). Compendio de Derecho Civil. Editorial Porrúa.

**CONTENIDO:** sobre la posibilidad de prescripción adquisitiva de dominio, implica que el abandono sobre el bien en copropiedad puede generar la posibilidad de que los demás copropietarios adquieran la propiedad total del bien a través de la prescripción adquisitiva de dominio

**FICHA DE PARÁFRASIS:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Serrano, R. (2015). Aportes jurisprudenciales y doctrinales sobre la prescripción adquisitiva del dominio y el justo título en el derecho colombiano. *Entramado*. 8. (1). 100-125.

**CONTENIDO:** el abandono implica la falta de uso, mantenimiento y desinterés general por parte de un copropietario sobre el bien compartido. Este abandono puede ser evidente en casos donde un copropietario deja su unidad sin habitar durante un período prolongado, sin contribuir en el mantenimiento del bien o participar en las decisiones de la administración de la copropiedad.

**FICHA DE PARÁFRASIS:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

**DATOS GENERALES:** Sánchez Cebrián, J. (2008). La teoría general de la transmisión de bienes y el Registro de la Propiedad en España. *Revista de derecho*, (30), 03-29.

**CONTENIDO:** la negligencia por parte de un copropietario puede generar consecuencias significativas, incluso la posibilidad de que los demás copropietarios adquieran la propiedad total del bien mediante la prescripción adquisitiva de dominio.

**FICHA DE PARÁFRASIS:** Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

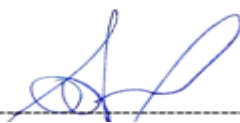
**DATOS GENERALES:** Sánchez Cebrián, J. (2008). La teoría general de la transmisión de bienes y el Registro de la Propiedad en España. *Revista de derecho*, (30), 03-29.

**CONTENIDO:** la negligencia por parte de un copropietario puede generar consecuencias significativas, incluso la posibilidad de que los demás copropietarios adquieran la propiedad total del bien mediante la prescripción adquisitiva de dominio.

**Anexo 4: Declaración de autoría****COMPROMISO DE AUTORÍA**

En la fecha, yo Angela Katshiumy Torres Vera identificada con DNI N°78115488, domiciliada en Jr. Lima #422 – San Agustín de Cajas, egresada 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: “**MODIFICACIÓN NORMATIVA DE LA COPROPIEDAD Y 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, 26 de octubre 2022



-----  
DNI N° 78115488