

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE CUOTAS IDEALES EN LA COPROPIEDAD EN EL PERÚ: FUNDAMENTOS DOGMÁTICOS, EVIDENCIA EMPÍRICA Y PROPUESTA NORMATIVA

*Fany Soledad Vera Gutierrez
Katherine Mónica Castro Menacho
Espinoza Silva Urpi Gail Del Carmen
Yenifer Lissen Sandoval Castromonte*



**Editorial
CICI**

**CENTRO DE INVESTIGACIONES
Y CAPACITACIONES INTERDISCIPLINARES**

ISBN 978-628-97472-0-1

Autores

Fany Soledad Vera Gutierrez

Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo

fverag@unasam.edu.pe

 <https://orcid.org/0000-0001-7755-0025>

Katherine Mónica Castro Menacho

Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo

kcastrom@unasam.edu.pe

 <https://orcid.org/0000-0002-5968-2830>

Espinoza Silva Urpi Gail Del Carmen

Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo

uespinozas@unasam.edu.pe

 <https://orcid.org/0000-0002-3679-8056>

Yenifer Lissen Sandoval Castromonte

Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo

ysandovalc@unasam.edu.pe

 <https://orcid.org/0009-0003-7726-6026>

Editor: Alain Fitzgerald Castro Alfaro

Título:

Prescripción adquisitiva de cuotas ideales en la copropiedad en el Perú: fundamentos dogmáticos, evidencia empírica y propuesta normativa

Autores: Fany Soledad Vera Gutierrez, Katherine Mónica Castro Menacho, Urpi Gail Del Carmen Espinoza Silva, Yenifer Lissen Sandoval Castromonte

ISBN Versión Digital: 978-628-97472-0-1

Sello Editorial:

Editorial Centro de Investigaciones y Capacitaciones Interdisciplinares SAS – CICI

Coordinadora: Nora González Pérez –Cartagena –Colombia

Portada: Linda Castro González

Diagramación: Alain Castro González

Prohibida la reproducción total o parcial por cualquier medio sin la autorización escrita del titular de los derechos patrimoniales

Esta obra está bajo una licencia Creative Commons – Atribución – No comercial – Sin Derivar 4.0 internacional

https://co.creativecommons.org/?page_id=13



Cartagena –Colombia, Enero 2026

***PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE CUOTAS
IDEALES EN LA COPROPIEDAD EN EL PERÚ:
FUNDAMENTOS DOGMÁTICOS, EVIDENCIA
EMPÍRICA Y PROPUESTA NORMATIVA***

Fany Soledad Vera Gutierrez

Katherine Mónica Castro Menacho

Urpi Gail Del Carmen Espinoza Silva

Yenifer Lissen Sandoval Castromonte

Colombia

Latinoamérica

2026

DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD Y PROCEDENCIA

La obra titulada “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE CUOTAS IDEALES EN LA COPROPIEDAD EN EL PERÚ: FUNDAMENTOS DOGMÁTICOS, EVIDENCIA EMPÍRICA Y PROPUESTA NORMATIVA” constituye un trabajo original, resultado de un proceso de investigación rigurosamente ampliado, actualizado y reestructurado a partir del estudio dogmático inicial “La prescripción adquisitiva de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana”.

Si bien el trabajo original tuvo un enfoque estrictamente dogmático, la presente obra se ha transformado en un libro científico de carácter mixto, integrando sistemáticamente la dogmática jurídica, el análisis normativo y jurisprudencial, la hermenéutica civilista y un componente empírico contemporáneo que permite contrastar la teoría con la práctica jurídica real en el Perú.

En esta nueva versión de la investigación, se amplió y actualizó integralmente la estructura académica de la obra:

- Se reformuló y enriqueció la introducción, precisando el problema jurídico, la relevancia social y económica de la prescripción adquisitiva de cuotas ideales, así como el vacío normativo vigente en el artículo 985 del Código Civil.
- Se amplió el marco teórico, incorporando nuevos antecedentes nacionales e internacionales, así como desarrollos recientes en materia de copropiedad, usucapión, función dinámica del derecho civil y seguridad jurídica.
- Se incorporó un componente empírico, consistente en encuestas aplicadas a 60 abogados especialistas en derecho civil y registral, pertenecientes a las ciudades de Huaraz, Trujillo y Sullana, cuyo propósito fue analizar la percepción profesional acerca de la viabilidad normativa, los impactos jurídicos y la necesidad de regular la prescripción adquisitiva de cuotas ideales en la copropiedad.
- Se ampliaron sustancialmente los resultados, integrando el análisis dogmático con los hallazgos empíricos obtenidos de las encuestas.
- Se fortaleció la discusión, articulando críticamente los fundamentos doctrinales, normativos y jurisprudenciales con la evidencia empírica recolectada,

evidenciando los vacíos legales, la ineficiencia económica originada por la imprescriptibilidad y los desafíos prácticos que enfrentan los operadores jurídicos.

- Se reformularon y precisaron las conclusiones, enfatizando la necesidad de una reforma legislativa del artículo 985 del Código Civil para armonizar la realidad posesoria, la coherencia dogmática y la seguridad jurídica.
- Se actualizaron y ampliaron las recomendaciones, orientadas a la construcción de una regulación moderna, eficiente y coherente sobre la usucapión de cuotas ideales.
- Se actualizó y enriqueció la bibliografía, incorporando doctrina civil moderna, jurisprudencia reciente y fuentes académicas especializadas.

La presente obra trasciende ampliamente el contenido del estudio inicial, al incorporar enfoques contemporáneos, evidencia empírica y un análisis multidimensional del fenómeno posesión–propiedad en el contexto de la copropiedad peruana. Asimismo, se han integrado perspectivas normativas, económicas y registrales que permiten formular una propuesta normativa sólida y viable para el ordenamiento civil peruano.

Las autoras Fany Soledad Vera Gutiérrez, Katherine Mónica Castro Menacho, Urpi Gail del Carmen Espinoza Silva y Jenifer Lissen Sandoval Castromonte declaramos que:

1. El presente libro constituye una obra original e inédita.
2. Su contenido ha sido elaborado mediante aportes intelectuales propios, derivaciones metodológicas actualizadas y análisis que exceden ampliamente el trabajo inicial.
3. Los datos empíricos empleados —particularmente las encuestas realizadas a 60 abogados especialistas— fueron obtenidos y procesados exclusivamente para la presente obra.

La presente declaración tiene como finalidad garantizar la transparencia académica, reconocer expresamente el proceso de ampliación científica efectuado y dejar constancia de la autoría legítima y original de las contribuciones intelectuales que integran esta publicación.

Las autoras

CONTENIDO

RESUMEN.....	8
INTRODUCCIÓN.....	11
CAPITULO I – PROBLEMA DE INVESTIGACION	14
1.1. Planteamiento y Formulación del problema	14
1.2. Objetivos	15
1.3. Justificación.....	16
1.4 Delimitación	17
CAPÍTULO II - MARCO TEORICO	19
2.1. Antecedentes	19
2.2. Bases filosóficas y epistemológicas	24
2.3. Bases teóricas	29
2.4. Definición de términos.....	46
2.5. Hipótesis.....	48
2.6. Categorías	48
CAPITULO III - METODOLOGIA	51
3.1. Tipo y diseño de investigación	51
3.2. Plan de recolección de la información y/o diseño estadístico	53
3.3. Instrumento(s) de recolección de la información	55
3.4 Plan de procesamiento y análisis estadístico de la información	56
CAPÍTULO IV - RESULTADOS Y DISCUSIÓN	59
4.1. Presentación de Resultados	59
4.2. Validación de la hipótesis	79
4.3 Discusión	80
CAPÍTULO V-CONCLUSIONES	88
CAPÍTULO VI – RECOMENDACIONES.....	91
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	93

RESUMEN

La presente investigación tuvo como propósito analizar los principios y fundamentos jurídicos que sustentan la incorporación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad dentro de la legislación civil peruana. El estudio tomó como base inicial la tesis doctoral "La prescripción adquisitiva de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana", desarrollada en la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo; sin embargo, dicha referencia fue ampliada, actualizada y fortalecida mediante un enfoque metodológico mixto que articuló la dogmática jurídica con evidencia empírica contemporánea. Metodológicamente, se trató de una investigación dogmático-jurídica, de diseño no experimental, transversal y explicativo.

Se empleó la técnica documental para el examen sistemático de la normativa, doctrina y jurisprudencia, complementada con un enfoque cualitativo sustentado en la hermenéutica jurídica y la argumentación racional. De manera complementaria, se aplicaron encuestas a 60 abogados especialistas en derecho civil y registral, pertenecientes a las ciudades de Huaraz, Trujillo y Sullana, con el fin de identificar su percepción profesional respecto de la viabilidad, necesidad y consecuencias jurídicas de regular la prescripción adquisitiva de cuotas ideales en la copropiedad. Este componente empírico permitió contrastar la construcción dogmática con la práctica forense, revelando vacíos normativos, conflictividad recurrente y una notoria ineficiencia económica derivada de la imprescriptibilidad vigente.

Los hallazgos demostraron que la ausencia de regulación expresa produce incertidumbre jurídica, desorden registral y una riqueza jurídico-económica improductiva. Asimismo, se constató que los principios de certidumbre de los derechos, fijación de las situaciones jurídicas y seguridad jurídica constituyen fundamentos sólidos para admitir la usucapibilidad de la cuota ideal frente al copropietario inactivo. En consecuencia, se concluye que resulta indispensable modificar el artículo 985 del Código Civil, incorporando un régimen expreso que

reconozca la prescripción adquisitiva de cuotas ideales cuando concurren los presupuestos posesorios exigidos por la ley, armonizando así la realidad posesoria con la coherencia dogmática y la seguridad jurídica del sistema civil peruano.

Palabras clave: Copropiedad, Prescripción adquisitiva de dominio, Alícuotas, Seguridad jurídica.

Abstract

The purpose of this research was to analyze the legal principles and foundations that underpin the incorporation of acquisitive prescription of ownership of undivided shares in co-ownership under Peruvian civil law. The study initially drew on the doctoral thesis "The Acquisitive Prescription of Undivided Shares in Co-ownership under Peruvian Civil Law," developed at the Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo; however, this reference was expanded, updated, and strengthened thru a mixed-methods approach that combined legal doctrine with contemporary empirical evidence.

Methodologically, this was a dogmatic-legal study with a non-experimental, cross-sectional, and explanatory design. The documentary technique was employed for the systematic examination of regulations, doctrine, and jurisprudence, complemented by a qualitative approach grounded in legal hermeneutics and rational argumentation. Additionally, surveys were administered to 60 attorneys specializing in civil and registry law in the cities of Huaraz, Trujillo, and Sullana, in order to identify their professional perception of the feasibility, necessity, and legal consequences of regulating the acquisitive prescription of undivided shares in co-ownership. This empirical component allowed for contrasting the dogmatic construction with forensic practice, revealing normative gaps, recurrent conflicts, and a notable economic inefficiency stemming from the current imprescriptibility.

The findings demonstrated that the absence of express regulation produces legal uncertainty, registration disorder, and unproductive legal and economic wealth.

Likewise, it was found that the principles of certainty of rights, the fixing of legal situations, and legal certainty constitute solid grounds for allowing the acquisition of an undivided share by adverse possession against an inactive co-owner. Consequently, it is concluded that it is essential to amend Article 985 of the Civil Code by incorporating an express regime that recognizes the acquisitive prescription of undivided shares when the possessory requirements established by law are met, thereby harmonizing the possessory reality with the dogmatic coherence and legal certainty of the Peruvian civil system.

Keywords: Co-ownership, Domain acquisition prescription, Aliquots, Legal certainty.

INTRODUCCIÓN

La prescripción adquisitiva de dominio constituye un modo originario de adquisición de la propiedad que opera como mecanismo de consolidación jurídica de situaciones posesorias prolongadas en el tiempo. Su fundamento radica, por un lado, en sancionar al propietario negligente que omite ejercer los atributos inherentes a su derecho real y, por otro, en reconocer al poseedor la posibilidad de transformar su situación fáctica en una titularidad plena, facilitando así el acceso al crédito, la formalización y la dinamización económica. El problema abordado en esta investigación se centra en la ausencia de regulación expresa de la prescripción adquisitiva de las cuotas ideales en la copropiedad dentro del ordenamiento civil peruano, lo que configura un vacío normativo que genera inseguridad jurídica y conflictos recurrentes.

En el régimen de la copropiedad, el Código Civil reconoce la existencia de cuotas ideales no materialmente individualizadas, sobre las cuales los copropietarios ejercen derechos proporcionales sin delimitación física. El conflicto emerge cuando un copropietario pretende adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal abandonada por otro, pues el artículo 985 establece de manera categórica la imprescriptibilidad de dichas cuotas, posición replicada además por la jurisprudencia. Sin embargo, esta prohibición desconoce la realidad posesoria: en la práctica, uno de los copropietarios suele asumir de manera exclusiva el uso, disfrute y cargas del bien común, mientras que otro permanece inactivo o incluso inubicable, generándose una situación de inequidad que priva de eficacia jurídica al ejercicio posesorio pleno.

Se advierte así un desajuste entre la norma vigente y los fines teleológicos de la prescripción adquisitiva, cuyo carácter declarativo debería permitir reconocer jurídicamente aquello que sucede en los hechos. La regulación actual impide que el copropietario poseedor solicite la declaración de dominio, aun cuando ejerza una posesión exclusiva, continua y pública sobre cuotas ideales que, en la práctica, han sido completamente abandonadas.

El presente libro desarrolla un análisis dogmático, hermenéutico y comparado del

problema, complementado con un componente empírico que recoge percepciones y experiencias profesionales de especialistas en derecho civil y registral. Se examinó rigurosamente la doctrina, la jurisprudencia y la normativa vigente, así como las soluciones adoptadas en otros sistemas jurídicos, con el propósito de identificar las bases conceptuales, axiológicas y funcionales que justifican la posibilidad de prescribir cuotas ideales en la copropiedad.

La estructura de la obra comprende cuatro capítulos: El Capítulo I expone el problema, sus alcances y su relevancia jurídico-social, así como la justificación teórica, dogmática y práctica de su abordaje. El Capítulo II desarrolla el marco teórico, incluyendo un análisis exhaustivo de los antecedentes, fundamentos filosóficos, bases doctrinarias y categorías centrales vinculadas a la prescripción adquisitiva y a la copropiedad. El Capítulo III presenta el enfoque metodológico empleado, detallando las técnicas documentales, los criterios de análisis jurídico y los componentes empíricos utilizados para la contrastación. El Capítulo IV expone y discute los resultados obtenidos, integrando los hallazgos dogmáticos y empíricos, para finalmente formular conclusiones y recomendaciones orientadas a una eventual reforma del régimen legal vigente.

Capítulo I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

CAPITULO I – PROBLEMA DE INVESTIGACION

1.1. Planteamiento y Formulación del problema

Con el paso de los años, puede afirmarse que la forma de transferir las acciones y derechos dentro de una copropiedad se ha mantenido prácticamente sin variaciones. Asimismo, no se han introducido modificaciones relevantes en el Libro V del Código Civil —Derechos Reales—, cuerpo normativo que regula la propiedad, la posesión, así como los modos de adquisición y extinción de cada una de ellas, entre otros derechos.

Del mismo modo, se ha observado con el transcurrir del tiempo que esta situación no contribuye al adecuado saneamiento físico-legal del bien, ni favorece su aprovechamiento y disfrute económico, conforme exige la naturaleza misma del derecho de propiedad cuando este se encuentra fraccionado en porcentajes ideales. Tampoco coadyuva en los procesos de recaudación municipal.

En tal contexto, puede advertirse que, entre los copropietarios, suele ocurrir que algunos de ellos no realizan acto posesorio alguno sobre el bien ni muestran interés en formalizar la situación de sus alícuotas, limitándose a dejar que los años transcurran bajo la convicción de que, al ostentar la condición de copropietarios, los demás no podrán usucapir aquello que les corresponde. A su vez, trasladan a quienes sí ejercen la posesión las cargas y responsabilidades económicas derivadas del uso del bien, de modo que, sin existir pacto previo y prevaleciendo el silencio, los copropietarios que ocupan el inmueble terminan asumiendo los gastos de todo el bien únicamente por encontrarse en él.

En ese sentido, el inicio de un proceso judicial de división y partición —precedido de la invitación obligatoria a conciliar— constituye una de las soluciones previstas por el legislador para situaciones como las descritas; sin embargo, nuevamente ello implica que el costo recaiga en el copropietario interesado en lograr la partición. Por consiguiente, no parece existir una alternativa realmente eficaz frente al problema. Es por esta razón que se busca demostrar que la vía idónea para evitar abusos y sancionar la negligencia sería la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, mecanismo que

obligaría al copropietario desinteresado a regularizar su situación bajo el riesgo de perder el derecho que le corresponde.

Y si bien es cierto que con esta propuesta no se pretende instaurar un sistema sancionador, también debe considerarse que, de mantenerse las circunstancias actuales, estas podrían generar consecuencias negativas tanto en el ámbito económico como en el social.

1.1.1. Problema general

¿Cuáles son los fundamentos jurídicos que justifican la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana?

1.1.2. Problemas específicos

- a) ¿Cuáles son los problemas que vienen generando la falta de regulación de la figura de la prescripción adquisitiva de las cuotas ideales en la copropiedad en nuestra legislación?
- b) ¿Por qué debe regularse la figura de la prescripción adquisitiva de dominio en las cuotas ideales de la copropiedad?
- c) ¿Qué criterios jurídicos justificarían la incorporación de la figura de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad?

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivo General

Analizar los fundamentos jurídicos que justifican la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana.

1.2.2. Objetivos específicos

- a) Determinar los problemas que vienen generando la falta de regulación de la figura de la prescripción adquisitiva de las cuotas ideales en la copropiedad en nuestra legislación.
- b) Explicar por qué debe regularse la figura de la prescripción adquisitiva de dominio en las cuotas ideales de la copropiedad.
- c) Proponer los criterios jurídicos que justificarían la incorporación de la figura de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad.

1.3. Justificación

1.3.1. Justificación teórica

La investigación se desarrolló a partir de los fundamentos teóricos de la prescripción adquisitiva de dominio y la copropiedad desarrollada por civilistas y que al parecer se mantiene inalterable en el Código Civil, pero requiere una visión diferente para entender la problemática que surge alrededor de las dos instituciones.

1.3.2. Justificación práctica

La justificación práctica del problema radica en que, en el ordenamiento civil peruano, no es posible en el marco de las normas vigentes del código civil que se reconozca la prescripción adquisitiva de la copropiedad, por lo que se requiere llevar a cabo una modificación legislativa que admita la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio del copropietario; ya que, de no admitir de propuesta se estará otorgando un amparo exagerado para con el copropietario negligente que no hace uso de sus facultades.

1.3.3 Justificación metodológica

El paradigma metodológico que se utilizó, estuvo encaminado por el enfoque cualitativo, la misma que "está orientada principalmente hacia la descripción, comprensión,

interpretación y justificación de una situación o fenómeno” (Aranzamendi y Humpiri, 2021, p. 42). En este enfoque el “investigador jurídico utilizará el enfoque cualitativo siempre que su estudio se oriente hacia la descripción y conocimiento profundo de la realidad problemática o el fenómeno estudiado” (Sánchez, 2019, p. 104). En tal sentido, se trata de un proceso interpretativo.

1.3.4 Justificación legal

La investigación encuentra amparo en diversas normas de nuestro ordenamiento jurídico, los cuales garantizan el desarrollo de la investigación como producto y proceso, así se tiene a:

- Constitución Política del Perú, que regula los fines de la universidad peruana.
- Ley Universitaria N.º 30220, que regula las formas de hacer investigación en las universidades.
- Estatuto de la UNASAM, que establece a la investigación como uno de sus fines y los requisitos para optar los grados y títulos.
- Reglamento de General de investigación UNASAM, define el procedimiento a seguir en las investigaciones.
- Reglamento de la elaboración de Tesis de la EPG de la UNASAM, defines la estructura de los trabajos de investigación.

1.4 Delimitación

1.4.1 Delimitación espacial: El alcance de la investigación fue a nivel general del país es decir nacional.

1.4.2 Delimitación social: Estuvo compuesto por los doctrinarios del derecho civil, los legisladores y operadores jurídicos.

1.4.3 Delimitación temporal: El periodo correspondió al 2020-2022.

Capítulo II

MARCO TEÓRICO

CAPÍTULO II - MARCO TEORICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Antecedentes internacionales

Fernández (2016) en su tesis doctoral *Compraventa y transmisión de la propiedad* presenta una visión sistemática del régimen jurídico de la transmisión de la propiedad en la compraventa en el Derecho español e implicaciones que de ello derivan, con especial referencia a las visiones contradictorias que la jurisprudencia y la doctrina han mantenido a lo largo del tiempo. Por último, considera el autor que será de utilidad para la formulación de alternativas regulatorias más acordes con los tiempos actuales, en la línea de la Propuesta de Anteproyecto de modificación del Código Civil en materia de compraventa del año 2005 de la Comisión General de Codificación.

Silva (2020), en su artículo de investigación "La legitimación del vendedor citado de evicción para alegar la Prescripción Adquisitiva y extintiva, concluye en relación con la usucapión, si bien la jurisprudencia es unánime para dar una amplia titularidad al vendedor para alegar la prescripción adquisitiva, ya sea como defensa por medio de una excepción o en virtud de una demanda reconventional deducida por el vendedor, ello viene dado porque jamás se ha cuestionado la titularidad del vendedor para reclamarla.

Rosso (2017) en su artículo de investigación "La prescripción adquisitiva de las servidumbres continuas de alguna clase. Relectura del art. 882 del código civil" han sostenido los problemas que esta posición ha generado, así como la confusión en que se basa desde el derecho común por lo cual propone una relectura del art.882 y señala sus fundamentos.

García de la Calle (2023), en su trabajo de fin de Máster titulado "La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles. Estudio jurisprudencial", presentado en la Universidad de Alcalá como requisito para la obtención del Máster en Acceso a la Profesión de Abogado, tuvo como propósito central examinar la institución de la prescripción adquisitiva, su regulación normativa y la finalidad que cumple dentro del ordenamiento

jurídico español. El estudio adoptó un enfoque jurídico-dogmático y jurisprudencial, desarrollando un análisis comparado entre la doctrina especializada —particularmente autores que han contribuido a precisar y delimitar esta figura— y la jurisprudencia emitida en un amplio período temporal, lo que permitió identificar tanto criterios consolidados como vacíos interpretativos persistentes entre los tribunales. La autora revisó los distintos tipos de usucapión, sus elementos comunes y diferenciadores, así como los problemas derivados de su aplicación práctica, destacando especialmente la relación de esta institución con el sistema registral y su impacto en la seguridad jurídica inmobiliaria. En sus conclusiones, evidenció que, pese al avance doctrinal, subsisten áreas en las que la falta de uniformidad jurisprudencial genera incertidumbre respecto de los requisitos y efectos de la prescripción adquisitiva, lo que revela la necesidad de mayor coherencia interpretativa. En tal sentido, este trabajo constituye un antecedente relevante para la presente investigación, al aportar un análisis estructurado y actual de la prescripción adquisitiva desde una perspectiva comparada y jurisprudencial, ofreciendo elementos que enriquecen la comprensión de esta institución en contextos donde también existe tensión entre posesión, propiedad y registro.

Nieto Sánchez (2018), en la tesis doctoral titulada “El usufructo de acciones y participaciones sociales”, presentada en la Universidad de Valencia dentro del Programa de Doctorado en Derecho, Ciencia Política y Criminología, tuvo como propósito central examinar de manera integral la naturaleza jurídica, alcances y efectos del usufructo aplicado a acciones y participaciones sociales, diferenciando su impacto en las relaciones internas entre nudo propietario y usufructuario, así como en las relaciones externas frente a la sociedad mercantil. El estudio fue de carácter jurídico-dogmático, con enfoque cualitativo y diseño exegético, empleándose como método principal el análisis normativo comparado, incorporando legislación civil común y foral española, así como jurisprudencia del Tribunal Supremo y doctrina especializada. Entre sus resultados más relevantes, el autor determinó que el usufructo societario presenta una dualidad estructural —interna y externa— que exige interpretar de manera armónica el derecho civil, el derecho societario y la autonomía privada, especialmente en lo relativo a la distribución de dividendos, el ejercicio de derechos políticos y la eficacia de los pactos

parasociales frente a terceros. Asimismo, estableció que la falta de regulación unitaria en el Código Civil genera tensiones interpretativas que deben resolverse mediante criterios teleológicos y sistemáticos, destacando la necesidad de actualizar los regímenes vigentes ante el incremento de la riqueza mobiliaria. En conclusión, el estudio demuestra que el usufructo de acciones es un derecho real complejo que incide en múltiples ámbitos societarios, aportando fundamentos teóricos y prácticos sobre la interacción entre derechos reales y estructuras patrimoniales modernas. En tal sentido, constituye un antecedente significativo para la presente investigación, en tanto evidencia cómo la configuración jurídica de los derechos reales requiere soluciones coherentes frente a situaciones de pluralidad normativa y conflictos posesorios, lo cual resulta directamente aplicable al análisis de la prescripción adquisitiva de cuotas ideales en la copropiedad peruana.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Tinajeros (2022). En su artículo "El procedimiento administrativo de prescripción de dominio de bienes inmuebles ante las municipalidades provinciales" [Revista de Derecho YACHAQ Nro. 13 Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco]. El autor considera que la informalidad de los bienes en nuestro país es alta, existen mecanismos para formalizar la propiedad, como es el caso de la prescripción adquisitiva de dominio, la misma que puede tramitarse por vía judicial, notarial y administrativa. En este último caso. Se puede realizar a través de un procedimiento especial tramitado ante las municipalidades provinciales, que tienen competencia exclusiva y excluyente en materia de formalización de la propiedad informal, el mismo que empieza con la petición por parte de los usuarios y concluye con la inscripción de los títulos de propiedad en los Registros Públicos.

Hoyos (2018) en su trabajo "La inscripción de la inmovilización temporal de partidas con relación a la alícuota de uno de los copropietarios como protección al derecho del copropietario a propósito del precedente de observancia obligatoria aprobado en el pleno CXXXII" [Trabajo académico, Pontificia Universidad Católica del Perú] buscó

responder si era necesario que el ordenamiento peruano regule la inmovilización temporal de partidas para brindar seguridad jurídica a los copropietarios. Después del estudio respectivo, concluyó indicando que la inmovilización temporal de partidas deja entrever que en nuestra sociedad se manifiestan de manera reiterada los actos delictuosos de falsificación o suplantación además que el sistema registral que contamos no brinda la tan preciada seguridad jurídica ya que el tercero no podría fiarse de lo que consta en el Registro.

Jiménez Jaramillo (2024), en su investigación titulada "La prescripción adquisitiva en la copropiedad como consecuencia del abandono del bien", presentada en la Escuela de Posgrado de la Universidad Señor de Sipán para obtener el grado de magíster en Derecho Civil y Procesal Civil, tuvo como objetivo central establecer si la prescripción adquisitiva puede configurarse dentro de un régimen de copropiedad cuando uno de los copropietarios abandona el bien y otro mantiene la posesión exclusiva. Para alcanzar dicho fin, se plantearon diversos objetivos específicos, entre ellos revisar los efectos jurídicos del abandono del copropietario no posesionario, analizar la pertinencia de admitir la usucapión en situaciones de copropiedad y formular una propuesta de modificación del artículo 985 del Código Civil, norma que actualmente impide la prescripción entre copropietarios. La autora desarrolló una investigación cualitativa, de nivel descriptivo y con diseño no experimental, utilizando como técnica principal la entrevista dirigida a cinco especialistas de la ciudad de Chiclayo. Los resultados evidenciaron que los expertos consideran jurídicamente razonable y funcional permitir que el copropietario poseedor exclusivo pueda prescribir la cuota ideal del copropietario que ha abandonado el bien, siempre que se cumplan las condiciones previstas en el artículo 950 del Código Civil. Asimismo, los entrevistados coincidieron en que la acción de división y partición debería sujetarse al mismo plazo que la prescripción adquisitiva, a fin de otorgar coherencia a la regulación. En síntesis, la investigación concluyó que se requiere una reforma del artículo 985 para atender los problemas prácticos generados por el abandono prolongado dentro de la copropiedad y para asegurar una mayor certidumbre jurídica. En ese sentido, constituye un antecedente significativo para la presente tesis, pues aporta un enfoque reciente y especializado sobre la necesidad de

actualizar la normativa civil aplicable a la copropiedad frente a situaciones de posesión exclusiva.

Villacorta Castre (2024), en la tesis titulada “¿Realmente la jurisprudencia peruana contempla a la usucapio libertatis ante la ejecución de la hipoteca? Efectos de la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio”, presentada en la Pontificia Universidad Católica del Perú para obtener el título profesional de abogada, tuvo como propósito principal analizar los conflictos jurídicos que emergen entre el derecho de propiedad obtenido mediante prescripción adquisitiva de dominio y la ejecución de una hipoteca inscrita con anterioridad, ante la ausencia de regulación expresa sobre los efectos liberatorios de la usucapio libertatis en el ordenamiento peruano.

El estudio se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, con diseño jurídico–dogmático y análisis crítico de jurisprudencia, examinándose escenarios en los cuales el poseedor alega haber cumplido los requisitos para prescribir mientras subsiste una hipoteca constituida durante el periodo prescriptorio o ejecutada antes de la existencia de una sentencia firme que declare el derecho de propiedad. Como hallazgo central, la autora determinó que la sentencia que reconoce la prescripción adquisitiva extingue el derecho de propiedad previo, pero no genera automáticamente la extinción de los derechos reales accesorios, como la hipoteca, lo que genera tensiones normativas, vacíos interpretativos y resoluciones judiciales contradictorias.

Asimismo, concluyó que es necesaria una reforma normativa del Código Civil y del Código Procesal Civil que establezca criterios uniformes para armonizar la prescripción adquisitiva con los efectos de la ejecución hipotecaria, garantizando seguridad jurídica y coherencia jurisprudencial. En tal sentido, este antecedente resulta pertinente para la presente investigación, pues evidencia las complejidades que surgen cuando concurren la prescripción adquisitiva y otros derechos reales, lo que permite profundizar en el análisis de la prescripción de cuotas ideales en la copropiedad y en la necesidad de precisar los alcances jurídicos de la usucapión en contextos de pluralidad de titulares y cargas registrales.

2.1.3. Antecedentes locales

Hecha la búsqueda en las bibliotecas físicas y repositorios institucionales de las universidades que funcionan en la ciudad de Huaraz no se ha podido encontrar alguna investigación relacionada con el tema materia de estudio a nivel doctoral.

2.2. Bases filosóficas y epistemológicas

Todo acontecimiento o acto humano debe responder a parámetros racionales y epistémicos que permitan su debida justificación; en consecuencia, ninguna acción realizada por una persona obedece al mero capricho. Por el contrario, nuestra condición racional nos impulsa a otorgar significado y ofrecer explicaciones a cada una de nuestras conductas. En este marco, dicha premisa se vuelve indispensable y urgente en el quehacer humano orientado a la búsqueda permanente del conocimiento (Aguilar, Bolaños y Villamar, 2017). En esa línea, este apartado de la investigación reflexiona acerca de los fundamentos iusfilosóficos y epistemológicos que permiten concebir, generar y difundir el conocimiento relativo al problema de investigación planteado, con el propósito de efectuar una justificación racional de este.

En concordancia con ello, la justificación filosófica y epistemológica se apoyó en el acto de conocer—derivado de la racionalidad humana—y en la dinámica de la metacognición—como proceso reflexivo—. Para tal fin, se recurrió a la perspectiva iusfilosófica del positivismo jurídico y a la visión epistemológica de la hermenéutica jurídica, empleadas ambas como modelos teóricos que orientan la investigación.

2.2.1. Base filosófica: Positivismo jurídico

Consideramos al positivismo jurídico como sustento teórico de la investigación, puesto que el problema se centra en la regulación normativa de la prescripción adquisitiva de dominio respecto de las cuotas ideales en la copropiedad dentro del ordenamiento civil peruano. En esa medida, la interpretación jurídica se comprende desde la óptica de la

voluntad legislativa. Así, se entiende que interpretar la ley implica desentrañar la intención del legislador, lo cual puede manifestarse de diversas formas: real, cuando la norma regula una situación específica sin expresar la razón que la motiva; presunta, cuando el legislador omite regular algún aspecto; o como culto al texto, cuando el intérprete debe sujetarse estrictamente a los dispositivos normativos del Código (Guamán et al., 2020, p. 268).

En esa línea, la concepción formalista o iuspositivista de la norma parte del reconocimiento de que el derecho se estructura formalmente, es decir, conforme a su procedimiento de creación normativa. Este enfoque, también denominado formalismo jurídico, restringe su análisis a los textos normativos emitidos por el legislador. El positivismo jurídico concibe el pensamiento jurídico como un producto del derecho estatal, caracterizado por la generalidad, la imperatividad, la coercibilidad y la presunta plenitud del ordenamiento (García, 2015).

Bajo esa perspectiva, la expresión positivismo jurídico se refiere al derecho “puesto”, “producido” o “establecido” mediante actos humanos y cuya identificación se realiza a partir de criterios independientes de la moral. Esta concepción se erige como una de las más difundidas en la teoría jurídica del siglo XX (Atienza, 2013, p. 24).

Por ello, el surgimiento del positivismo jurídico se encuentra estrechamente vinculado al desarrollo del Estado moderno, cuyo presupuesto teórico concibe la Ciencia Jurídica como el estudio del conjunto de normas que integran el derecho vigente, configurándolo como una ciencia normativa. Desde esta mirada, el jurista se abstiene de emitir valoraciones éticas o axiológicas, concentrándose únicamente en el análisis formal del derecho.

De esta manera, el positivismo jurídico se establece como el estudio racional del derecho, teniendo como objeto la norma jurídica. En consecuencia, corresponde al jurista comprenderla, reconociendo —como sostiene Kelsen— que la función de la ciencia jurídica es analizar el derecho tal como es y no como debería ser. De ahí que se afirme:

existe una distinción esencial entre la validez y el valor del derecho, entre normas válidas, aunque no justas, y normas justas, aunque no válidas; únicamente las primeras constituyen objeto del estudio científico del derecho (Guamán et al., 2020, p. 267).

Así, para Nino (1999), el positivismo jurídico hace referencia a aquellas teorías que sostienen la tesis radical de la separación entre derecho y moral. Según esta postura, el derecho debe definirse exclusivamente por su positividad, sin que exista conexión conceptual necesaria entre las reglas jurídicas y los valores morales, los cuales no pueden emplearse para determinar el contenido de la norma.

En términos generales, el núcleo del positivismo jurídico en Hart puede identificarse en tres tesis (Moreso, 2001, p. 337): i) la tesis de las fuentes sociales, que señala que la existencia y contenido del derecho dependen de hechos sociales, es decir, de las conductas humanas institucionalizadas; ii) la tesis de la separación, según la cual la validez jurídica de una norma no implica necesariamente su validez moral; y iii) la tesis de la discrecionalidad, que sostiene que, dada la indeterminación normativa, los jueces cuentan con un margen de discrecionalidad en la aplicación del derecho (Hart, 2009, p. 15).

En consecuencia, y conforme a los fundamentos expuestos, siguiendo la postura de Campbell (2005), el positivismo jurídico es considerado una teoría analítica, descriptiva y explicativa. Desde esta perspectiva, la investigación se centró en el estudio de la norma —el Código Civil— como objeto principal, buscando caracterizar y explicar de manera precisa los fundamentos jurídicos que justifican la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad dentro de la legislación civil peruana.

Finalmente, el paradigma positivista permitió examinar las normas nacionales e internacionales vinculadas al problema planteado, lo cual posibilitó identificar las

diferencias y semejanzas entre los distintos ordenamientos jurídicos, aportando una comprensión más rigurosa y comparada del tema.

Asimismo, en la línea del positivismo jurídico clásico, Schauer (2015) replantea la tesis benthamiano-austiniana que concibe la coerción como un rasgo constitutivo del Derecho. Aunque reconoce que la noción de “esencia” jurídica puede resultar problemática desde una postura empirista, sostiene que la coerción constituye un componente omnipresente en el funcionamiento del Derecho positivo, al punto de convertirse en un criterio que permite distinguirlo de otros sistemas normativos. En sus términos, “incluso si dejamos de lado la posibilidad de que la coerción defina al derecho [...] es contraintuitivo negar que la coerción es ubicua en el ordenamiento jurídico y constituye una parte significativa de lo que diferencia al derecho de otras instituciones públicas” (pp. 158–159). Esta reafirmación contemporánea del positivismo fortalece la justificación teórica de la presente investigación, en tanto permite comprender que la regulación normativa de la prescripción adquisitiva de las cuotas ideales opera precisamente dentro de un marco jurídico caracterizado por la coactividad, la fuerza obligatoria de las normas y la necesidad de su cumplimiento.

2.2.2. Base epistemológica: La hermenéutica Jurídica

El objeto de la investigación, tal como se expuso en el apartado anterior, se centra en el análisis de la norma jurídica; por ello, desde una perspectiva epistemológica, se recurrió a la hermenéutica jurídica como fundamento para la construcción del conocimiento relativo al problema planteado. En ese marco:

La hermenéutica supone una reflexión que no solo aborda la dimensión gnoseológica — aquello que debe conocerse—, sino también la constitución misma del conocimiento, es decir, su dimensión metodológica. La interrogante sobre el objeto y el método del conocimiento afecta, a su vez, a la axiología epistemológica, vinculada con la validez del conocimiento generado o adquirido (Le Moigne, 2007, p. 6, citado por Lázaro, 2019, párr. 3).

En esa dirección, la hermenéutica se reconoce como un componente esencial de la epistemología jurídica, en tanto se orienta hacia un acceso al conocimiento que se aproxima de manera más rigurosa a la verdad. Esta orientación constituye un eje fundamental de la filosofía del Derecho, en tanto reflexión epistemológica acerca de la ciencia jurídica.

Desde la perspectiva de Dueñas, "la hermenéutica es la teoría científica del arte de interpretar textos, y en el ámbito jurídico, aun cuando no sea el único objeto susceptible de interpretación, se dirige especialmente al análisis interpretativo de la norma en su manifestación textual" (Dueñas, 2015, p. 48).

De este modo, la interpretación jurídica se concibe como la interpretación de textos (Cubo, 2019). En consecuencia, el problema investigado halla en la hermenéutica jurídica su fundamento para esclarecer el sentido de la regulación sobre la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad dentro de la legislación civil peruana, mediante un proceso interpretativo sustentado en métodos como el exegético, literal, histórico, entre otros.

Asimismo, desde el enfoque del constitucionalismo actual, Atienza (2018) sostiene que la interpretación jurídica no puede limitarse a la mera identificación del significado literal de las normas, sino que exige una labor argumentativa orientada a justificar racionalmente las decisiones jurídicas dentro de un marco axiológico constitucional. El autor subraya que, en los Estados constitucionales, principios y valores adquieren fuerza normativa, lo que demanda un proceso hermenéutico más complejo que articule coherentemente reglas, principios y fines jurídicos. En este sentido, la hermenéutica se convierte en un instrumento epistemológico indispensable para comprender la estructura del Derecho y fundamentar adecuadamente su aplicación práctica.

Mientras que, para Riccardo Guastini (1998, p. 23), "la interpretación en sentido amplio se utiliza para aludir a cualquier atribución de significado a una formulación normativa, aun cuando no existan dudas o controversias". En esa línea, en el campo jurídico puede

sostenerse que “la interpretación jurídica consiste en desentrañar el sentido de una norma, desnudarla para identificar el porqué y el para qué de su creación, y verificar su esencia, lo cual permitirá determinar si resulta aplicable al caso concreto” (Meza, 2006, p. 92).

En consecuencia, la interpretación jurídica se configura como una actividad de carácter cognitivo destinada a esclarecer el significado y el alcance de una o varias disposiciones normativas, con la finalidad de asegurar su correcta aplicación en situaciones específicas. Bajo tal premisa, la hermenéutica jurídica se establece como el paradigma epistemológico que sustenta la construcción y fundamentación del conocimiento jurídico desarrollado en esta investigación, especialmente en relación con la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad dentro del ordenamiento civil peruano.

2.3. Bases teóricas

2.3.1. La propiedad

De acuerdo con el DRE, la propiedad se entiende como la cualidad inherente a una cosa, así como la facultad que tiene una persona de poseerla y disponer de ella dentro de los límites que establece el ordenamiento jurídico. A nivel doctrinal, se advierte que:

La propiedad constituye, ante todo, un poder jurídico. El poder puede manifestarse de diversas formas: poder físico, político o incluso militar. En este caso, se trata de un poder cuya fuente es el Derecho. Este poder recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, sean estos corporales (cosas) o incorporeales (derechos). Cuatro atributos o facultades caracterizan la propiedad: usar, disfrutar, disponer y reivindicar... Además de estas facultades, la doctrina examina los rasgos esenciales de la propiedad, los cuales son cuatro: se trata de un derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo... (Avendaño, 2014, p. 172-173).

Del mismo modo, para González Linares, la propiedad:

(...) constituye el derecho real por excelencia, cuyo objeto recae sobre bienes con

contenido económico y relevancia social, y que otorga a su titular los poderes materiales de uso y disfrute, así como los poderes jurídicos de disposición y reivindicación del bien, sin más restricciones que aquellas impuestas por la Constitución y las leyes (2012, p. 332, citado por Varsi, 2019, p. 71).

En esa línea, este concepto se orienta a analizar los elementos que intervienen en la problemática de la propiedad: por un lado, el poder propio del titular; y, por otro, la eventual colisión con los derechos de terceros y con el interés público. “Ambos elementos poseen la misma relevancia y deben situarse en un plano de equilibrio, con independencia de la caracterización que el Derecho Positivo otorgue a la institución” (Carretero, 1994, p. 7).

En una perspectiva contemporánea del derecho de propiedad, Merrill (2014) sostiene que el derecho a excluir constituye el atributo estructural sin el cual la propiedad no podría existir. Si bien reconoce que este derecho no agota las funciones del dominio, afirma que sí es el rasgo que distingue jurídicamente a la propiedad de otras instituciones normativas. Según el autor, la exclusión no es un fin último, sino un instrumento mediante el cual la sociedad organiza la administración y control de recursos, permitiendo alcanzar objetivos como la eficiencia, la cooperación o incluso el reparto. En esa línea, explica que la posesión —entendida como manifestación de la capacidad o intención de excluir— se encuentra en la base funcional de toda forma de propiedad, lo que justifica que la exclusión sea un componente necesario de esta, aunque su ejercicio admita límites y modulaciones derivadas del interés social.

Desde una perspectiva estructural moderna, Merrill y Smith (2000) explican que la propiedad no es un espacio de total libertad configurativa, sino un régimen jurídico sometido al principio del *numerus clausus*, el cual establece que solo pueden existir derechos reales en las formas previamente definidas por la ley. A diferencia del contrato —donde las partes pueden crear obligaciones casi ilimitadas—, la propiedad requiere estandarización para garantizar seguridad jurídica, reducir costos de información y permitir que los derechos sean fácilmente identificables y oponibles frente a terceros.

Esta limitación estructural impide que los particulares creen “nuevas” formas de propiedad por voluntad individual, lo que asegura coherencia sistémica y evita la fragmentación desordenada del dominio, incluso en situaciones complejas como la copropiedad o las cuotas ideales.

En esa línea, Vieira (pp. 664-665, citado por Varsi, 2019, p. 72) sostiene que la propiedad puede ser definida considerando diversas aproximaciones teóricas:

La teoría del señorío, que resalta la facultad del propietario para disponer del bien; la teoría de la personalidad, que concibe la propiedad como una relación de pertenencia entre el sujeto y la cosa; y la teoría de la pertenencia, que entiende la propiedad como un vínculo jurídico que une a una persona con un objeto determinado.

Desde una perspectiva histórica, el Código Francés de 1804 resulta fundamental para identificar las notas esenciales del concepto de propiedad. Su artículo 544 establecía que: ... la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, siempre que no se haga de ellas un uso prohibido por la ley o los reglamentos.

Este modelo conceptual fue replicado por numerosos códigos civiles latinoamericanos, incluido el peruano. Así, el artículo 923 del Código Civil de 1984 define la propiedad como: El poder jurídico que faculta usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Su ejercicio debe desarrollarse en armonía con el interés social y dentro de los límites previstos por la ley.

En consecuencia, aunque el derecho de propiedad comprende el dominio sobre un bien, dicho dominio no es absoluto, sino que está sujeto a límites y restricciones. Esto implica que el propietario no puede ejercer sus facultades de manera irrestricta o arbitraria, sino en estricto respeto de la Constitución, la legislación aplicable, los derechos de terceros y el interés público.

Mendoza del Maestro (2013) sostiene que el derecho de propiedad, aunque reconocido constitucionalmente como inviolable, no constituye un poder ilimitado, pues posee un

contenido esencial cuya afectación desnaturaliza su identidad jurídica. Precisa que la posesión, pese a integrar la estructura del dominio, no forma parte de ese núcleo esencial, razón por la cual su tutela se canaliza a través de mecanismos legales ordinarios. Asimismo, afirma que la propiedad debe ejercerse conforme a su función social, lo que exige armonizarla con el bien común y aceptar límites legítimos derivados de la Constitución y la ley, siguiendo una tradición que se remonta a la Carta de Querétaro de 1917 y a la Constitución de Weimar de 1919.

En la actualidad, la propiedad privada no puede comprenderse al margen del marco constitucional, puesto que el derecho de propiedad reconocido en el artículo 2 inciso 16 y en el artículo 70 de la Constitución Política de 1993 constituye uno de los fundamentos centrales sobre los cuales se sostiene la llamada constitución económica o el proceso económico.

Asimismo, en el caso peruano, la propiedad es un derecho de rango constitucional que recae sobre un bien, tal como lo establecen el artículo 2 inciso 16 y el artículo 70 de la Carta de 1993. En este sentido, “es la facultad jurídica más amplia que puede ejercerse sobre un bien, permitiendo usarlo, disfrutarlo, disponer de él y recuperarlo. Sin embargo, dicho poder no es ilimitado, pues la ley fija restricciones al derecho de propiedad, el cual debe ejercerse respetando el interés social” (Ortiz, 2010, p. 16).

En consecuencia, la propiedad es inviolable y ninguna persona puede ser despojada de ella sino mediante una decisión judicial sustentada en la ley. Esta protección está dirigida fundamentalmente frente al Estado. Por ello, la propiedad ha sido considerada tradicionalmente como un derecho preferente dentro del conjunto constitucional de derechos personales, tanto en el derecho nacional como en el comparado (Bidart, 1989, p. 480).

En esta línea, Guzmán (s.f.e.) sostiene que es evidente que la propiedad, en tanto derecho fundamental, debe contar con mecanismos de tutela directa e inmediata que

resulten adecuados y eficaces, ya que además constituye un medio para salvaguardar la libertad individual.

En la misma dirección se pronuncia Castillo–Córdova (2006, pp. 3 y ss.), quien afirma que el artículo 2.16 de la Constitución reconoce que toda persona tiene derecho a la propiedad, mientras que el artículo 70 dispone que “[e]l derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza”.

De igual modo, el derecho de propiedad se encuentra reconocido en instrumentos internacionales sobre Derechos Humanos. El artículo 21 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que:

“Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente”; y la Convención Americana sobre Derechos Humanos dispone que “1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes”.

Por ello, el reconocimiento constitucional del derecho de propiedad constituye un elemento esencial dentro del régimen económico previsto en la Constitución, al punto que el constituyente peruano ha señalado que “la economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad” (artículo 60 CP).

En cuanto a la jurisprudencia, el Tribunal Constitucional, en la sentencia del Expediente N° 30-2004-AI/TC del 2 de diciembre de 2005, f.j. 11, ha precisado que:

(...) el derecho de propiedad posee una doble naturaleza: subjetiva o individual y de institución objetiva valorativa, portadora de principios y funciones. Asimismo, añade que el derecho de propiedad debe interpretarse no solo a partir del artículo 2°, numerales 8 y 16, sino también en armonía con el artículo 70° de la Constitución, el cual señala que su ejercicio debe realizarse conforme al bien común y dentro de los límites legales. Debido a esta doble dimensión, el derecho fundamental de propiedad no es absoluto, pues admite restricciones que se manifiestan como deberes y obligaciones del propietario, los cuales están fijados por ley. Esto exige al Estado regular su ejercicio mediante límites legales y, además, obliga al titular del derecho a conciliar su uso con los intereses

colectivos. La función social es, por tanto, inherente al derecho de propiedad y su ejercicio no puede desvincularse del bien común, que en nuestro ordenamiento constitucional constituye un principio y un valor.

Por su parte, en el Expediente N°. 03881-2012-PA/TC, ff.jj. 8 y 9, el Tribunal señala respecto a la propiedad lo siguiente:

(...) el derecho de propiedad otorga al titular la facultad de usar, disfrutar, explotar y disponer del bien, siempre y cuando dicho uso cumpla con la función social que le corresponde. Por ello, el artículo 70° de la Constitución establece que este derecho “se ejerce en armonía con el bien común”. Además, comprende la facultad de defender la propiedad frente a cualquier acto que afecte la integridad del bien.

Como lo afirmó el Tribunal en la STC 05614-2007-PA/TC, el derecho de propiedad se caracteriza, entre otros aspectos, por ser: a) un derecho pleno, pues confiere al titular un amplio conjunto de atribuciones que puede ejercer de manera autónoma dentro de los límites legales y respetando derechos ajenos; y b) un derecho irrevocable, en tanto su extinción o transmisión depende de la voluntad del propietario, salvo las excepciones expresamente previstas en la Constitución.

De este modo, según el Tribunal Constitucional, la propiedad constituye “uno de los componentes básicos y esenciales de nuestro modelo de Constitución económica” (Exp. N° 2727-2002-AA/TC, 19 de diciembre de 2003, f.j. 5); no obstante, no se trata de un derecho absoluto, ya que su ejercicio debe desarrollarse “en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley” (artículo 70 CP). De manera concordante, la Convención Americana sobre Derechos Humanos señala que “la ley puede subordinar tal uso y goce al interés social” (artículo 21.1).

En este mismo sentido, la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que: “Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”, y la Convención Americana precisa que “Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago

de indemnización justa, por razones de utilidad pública o interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley” (artículo 21).

En alusión a la dimensión subjetiva de la propiedad, el Tribunal Constitucional la ha definido como:

el poder jurídico que faculta a una persona a usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. En virtud de ello, el propietario puede servirse directamente del bien, obtener sus frutos y productos, destinarlo a los fines que considere convenientes (...) e incluso recuperarlo si otra persona se ha apoderado de él sin derecho alguno” (Exp. N° 0008-2003-AI/TC, 11 de noviembre de 2003, f.j. 26.a.).

Asimismo, este derecho permite al titular “usar y disponer autónomamente de sus bienes y de sus frutos, así como transferirlos mediante donación o herencia. Por ello, constituye el atributo más amplio que puede ejercerse sobre una cosa” (Ibidem).

Sin embargo, como ha reiterado el Tribunal Constitucional, el contenido de un derecho fundamental no se limita a su dimensión subjetiva o de libertad, sino que comprende también una dimensión objetiva, prestacional o social.

En esta línea, Castillo (2005) sostiene que, a través de dicha dimensión, y debido al especial significado de los derechos fundamentales, el poder político queda vinculado a ellos, comprometiéndose a asegurar y fomentar su plena vigencia. Esto implica asumir obligaciones no solo de carácter negativo —abstenciones—, sino principalmente de carácter positivo —acciones—. En consecuencia, es indiscutible la existencia de esta dimensión y de los deberes que genera para el poder público.

En consecuencia, la propiedad, entendida como derecho real, puede concebirse como la respuesta jurídica —situada en el plano deontológico— frente al problema económico fundamental —ubicado en el plano ontológico— consistente en la insuficiencia de bienes para satisfacer las necesidades ilimitadas de las personas. La escasez de recursos hace que no existan bienes suficientes para todos; sin embargo, cada individuo mantiene un

interés natural por apropiarse de aquello que le permita asegurar su subsistencia y mejorar su bienestar. En esa línea, Sánchez (2021) señala que los bienes constituyen una parte esencial del conjunto de medios necesarios para la vida humana, lo que explica que la propiedad funcione como un mecanismo normativo destinado a ordenar el acceso, control y aprovechamiento de esos recursos limitados. Desde esta perspectiva, la propiedad no solo cumple una función económica, sino también social, al establecer reglas que permiten armonizar el interés individual por apropiarse de los bienes con la necesidad colectiva de garantizar su uso racional y equilibrado.

2.3.2. La copropiedad

De acuerdo con la doctrina clásica, “la copropiedad implica la existencia simultánea de varios derechos de propiedad sobre un mismo bien, de manera que cada uno de ellos recae sobre cuotas ideales o abstractas del mismo (por ejemplo, un tercio, un cuarto, etc.)” (Soares, Crispim, Fernandes y Alves, 2017, p. 128 citado por Coca, 2020, párr. 2).

En esa misma línea, Josserand (1950) afirma que existe copropiedad cuando un mismo bien pertenece íntegramente a varias personas sin que pueda dividirse materialmente ni atribuirse a cada titular una parte exclusiva. Así, los copropietarios comparten la titularidad sobre el bien en su totalidad, conformando lo que el autor denomina una “propiedad plural” (p. 328).

En la copropiedad un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas, ninguna de las cuales ejerce la propiedad sobre una parte material del bien, sino que cada una tiene un derecho proporcional, una cuota, sobre el todo. Cada propietario tiene derechos individuales sobre su cuota, puede disponer de ella, pero para enajenar, gravar o arrendar el bien común se requiere que todos los copropietarios estén de acuerdo. Hay si se quiere concurrencia de derechos sobre el bien (Avendaño Valdez y Avendaño Arana, 2017, p. 93).

En consecuencia, la copropiedad representa una situación de titularidad conjunta sobre un bien determinado, en la cual cada copropietario detenta una cuota ideal que simboliza su participación. En ese marco:

La doctrina clásica, de raíz romanista, concibe la copropiedad como una modalidad de propiedad individual. Cada copropietario es titular de una cuota o parte ideal sobre la cual ejerce dominio exclusivo, pudiendo incluso disponer de ella, gravarla o reivindicarla. Sin embargo, respecto del bien en sí mismo, entendido materialmente, ningún copropietario está facultado a actuar sin el consentimiento de los demás (Zúñiga, 2013, p. 81).

En el Derecho comparado se reconocen dos esquemas de copropiedad: el condominio romanista y el germánico. El primero —seguido por el Derecho peruano— presupone que los copropietarios comparten el dominio del bien, aunque cada uno posee una cuota ideal que puede transmitir libremente. Aubry y Rau, citados por Lafaille y Alterini (2010), describen esta configuración como un dominio compartido estructurado en cuotas abstractas. A su vez, Teixeira de Freitas reforzó esta visión al definir el condominio como un derecho real ejercido por varias personas sobre un bien común, cada una con una parte indivisa.

Por otro lado, el condominio germánico o “propiedad en mano común” se sustenta en una titularidad colectiva e indivisa, sin cuotas individualizables ni posibilidad de disposición separada. Wolff (1970) identifica esta modalidad en comunidades hereditarias y patrimonios conyugales. Para Hedemann (1955), este régimen imposibilita disponer de una porción individual, no admite división y exige unanimidad para la adopción de decisiones. El Código Civil alemán contempla tanto este modelo como el condominio por partes indivisas (arts. 1008–1011), lo cual demuestra la coexistencia de ambas estructuras.

En coherencia con lo previamente señalado, el artículo 969 del Código Civil lo define así: “Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”. En otras palabras, “... existe copropiedad cuando dos o más sujetos comparten la propiedad de un mismo bien. Inicialmente podemos entender la copropiedad como una

comunidad, dado que son dos o más personas las que ostentan la titularidad sobre la misma propiedad” (Gonzalo, 2019, p. 7).

Del mismo modo, en el ámbito nacional, Arias Schreiber (2011, pp. 349-350) señala que el artículo 969 establece las características esenciales de la copropiedad, las cuales son: “a) La existencia de un bien determinado; b) La pluralidad de sujetos proyectados hacia dicho bien o bienes; y c) La particularidad de que sus derechos se representan mediante cuotas ideales o porcentajes, y no como partes físicas del bien o bienes”.

Desde esta perspectiva, la presencia de un bien específico o varios bienes, la existencia de múltiples sujetos, la unidad del objeto y la asignación de cuotas ideales constituyen elementos distintivos de la copropiedad. Por ello, se observa, por ejemplo, que habitualmente se habla en singular del propietario, del usufructuario y del nudo propietario; del superficiario y del constituyente; del dueño del predio dominante y del predio sirviente; del acreedor prendario, anticrético o hipotecario, o del constituyente de derechos de garantía respectivos (Arata, 2020).

No obstante, Arata (2020) añade que esta estructura ordinaria no impide reconocer que tales perspectivas subjetivas puedan ser compartidas por dos o más sujetos o que distintos derechos y bienes se integren, para determinados fines, bajo una representación unitaria de poder y responsabilidad. En ese sentido, el Código Civil contempla expresamente la copropiedad.

Asimismo, Gonzáles (2013) sostiene que la definición normativa acoge claramente la concepción moderna de la comunidad, entendida como la división en cuotas individuales sobre las cuales se ejerce dominio exclusivo. Para que exista copropiedad, se requiere pluralidad de sujetos —pues, de no ser así, se trataría de propiedad individual—; unidad de objeto —al recaer sobre un bien común, ya que, si los copropietarios se hubieran repartido físicamente el bien para tener un dominio exclusivo sobre las porciones resultantes, la copropiedad se transformaría en propiedad individual—; cotitularidad del mismo derecho y la existencia de cuotas ideales.

Por ello, resulta relevante subrayar que la copropiedad constituye una situación jurídica no deseada por el ordenamiento, en tanto dificulta la dinámica del mercado al exigir la concurrencia de todos los copropietarios para adoptar decisiones relacionadas con el ejercicio de facultades dispositivas. En consecuencia, la copropiedad se concibe jurídicamente como un estado transitorio, razón por la cual el legislador provee mecanismos destinados a permitir su extinción (Castro & García, 2003).

A su vez, Ramírez (2017) distingue dos tipos de derechos dentro de la copropiedad:

- a) Derechos individuales, que comprenden el derecho de uso (artículo 974 del Código Civil), el derecho de disfrute y de disposición de la cuota ideal y de sus frutos, el derecho de reivindicación, el derecho a realizar mejoras y el derecho de retracto —que se presenta cuando una persona sustituye al comprador y asume todos los derechos y obligaciones derivados del contrato frente al comprador afectado—.
- b) Derechos colectivos, ejercidos por la mayoría de copropietarios, así como aquellos que requieren unanimidad. Conforme al artículo 971, inciso 1, se exige unanimidad para disponer, gravar o arrendar el bien, otorgarlo en comodato o introducir modificaciones en él.

Por su parte, la Resolución N.º 1301-2014-SUNARP-TR-L (2014) precisa que:

En virtud del principio de especialidad, en los casos de transferencia de cuotas ideales sobre predios, debe indicarse el porcentaje o proporción que corresponde al copropietario respecto del bien, porcentaje que debe mantener coherencia con lo inscrito en el Registro. En tal sentido, la función registral consiste en publicitar el acto traslativo a fin de que terceros conozcan quién es el copropietario y cuál es la cuota ideal que le corresponde sobre el bien, y no la cuota ideal vinculada a la cuota del transferente, lo cual generaría confusión en el análisis de la partida registral. Por ello, la cuota ideal debe expresarse como un porcentaje que permita identificar con claridad el alcance del derecho de propiedad del titular registral (copropietario), siendo plenamente oponible conforme al artículo 2022 del Código Civil.

2.3.3. Partición

Según Avendaño y Avendaño (2019, p. 103), la partición implica una forma de permuta, en la medida en que cada copropietario transmite el derecho que posee sobre los bienes que no le son adjudicados, recibiendo a cambio los derechos que los demás copropietarios le transfieren sobre aquellos bienes que sí se le asignan.

Del mismo modo, Avendaño Valdez (1997, p. 64, citado por López 2021) sostiene que la partición supone transformar la cuota ideal o abstracta —es decir, el interés o haber que corresponde a cada condómino— en un bien concreto. El derecho de propiedad que corresponde a cada porcionista sobre la cosa común se concentra y se fija en una parte material del bien, o se convierte en dinero.

Por otro lado, Torres Vásquez (2021, pp. 763-776) explica que la partición constituye un acto de disposición mediante el cual el bien común se divide en tantas porciones materiales como copropietarios existan, atribuyéndose cada parte en propiedad a cada uno de ellos. Si la división física o jurídica no fuera posible, el bien podrá adjudicarse a aquellos copropietarios que manifiesten interés, debiendo cumplir la contraprestación correspondiente, o, en su defecto, distribuirse entre todos la parte proporcional del precio obtenido con la venta.

El Código Civil recoge estos elementos y características, y establece que:

Artículo 983. En la partición los copropietarios realizan una permuta, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le asignan, a cambio del derecho que los demás le transfieren sobre los bienes que sí se le adjudican.

Artículo 984. Los copropietarios tienen la obligación de efectuar la partición cuando cualquiera de ellos, o el acreedor de uno de los copropietarios, la solicite, salvo en los supuestos de indivisión forzosa, de acto jurídico o cuando la ley haya establecido un plazo para efectuarla.

De este modo, detrás del derecho de solicitar la partición se encuentra la posibilidad de que cada individuo convierta su cuota ideal o abstracta en una realidad material. Este interés individual se coloca por encima de cualquier eventual interés colectivo de mantener la cotitularidad, a menos que dicho interés común se haya concretado —por disposición legal o por voluntad de las partes— en alguna modalidad de indivisión, ya sea permanente o temporal (Arata, 2020).

En esa línea, Torres (2021, pp. 763-776) identifica las siguientes características de la división y partición:

a) carácter imperativo, puesto que los copropietarios están obligados a llevar a cabo la división del bien común, salvo en los casos de indivisión forzosa o cuando exista un convenio o una norma que establezca un plazo para realizarla (art. 984);

b) imprescriptibilidad (art. 985), ya que el derecho de solicitar la partición no se extingue con el paso del tiempo; y

c) irrenunciabilidad, dado que los copropietarios no pueden renunciar a su facultad de pedir la partición en cualquier momento, salvo que exista un pacto de indivisión con duración no mayor a cuatro años (art. 993).

Por su parte, López (2021) señala como rasgos propios de la partición:

a) su obligatoriedad para todos los condóminos, excepto en los supuestos previstos en el artículo 984 del Código Civil;

b) la imprescriptibilidad de la acción de partición, conforme al artículo 985 del Código Civil; y

c) la necesidad de que la partición abarque todos los bienes cuando recaiga sobre un patrimonio.

En consecuencia, la división y partición tiene por finalidad poner fin al estado de copropiedad sobre un inmueble, constituyendo un acto de transferencia de dominio que puede realizarse de manera convencional, arbitral o judicial.

Siguiendo a Ramírez Cruz (2003), la partición puede clasificarse en:

- a) partición convencional o extrajudicial;
- b) partición convencional mediante sorteo;
- c) partición convencional cuando intervienen personas incapaces (con aprobación judicial); y
- d) partición judicial (p. 540).

El artículo 986 del Código Civil contempla los dos primeros supuestos, mientras que el artículo 987 se refiere al tercer tipo de partición.

Por otra parte, la doctrina debate sobre la naturaleza jurídica de la división y partición. Para algunos autores, la acción tiene carácter real, ya que con ella se extingue un derecho real: la copropiedad. Para otros, la acción es de naturaleza personal, pues consiste en el ejercicio del derecho personal de los copropietarios de exigir a los demás la división del bien común. Una tercera postura sostiene una tesis mixta (Almengor, 2013).

En la misma línea, Ramírez (2017) indica que la partición es obligatoria para todos los copropietarios, salvo los supuestos especificados en el artículo 984. No obstante, esta obligación no es absoluta, pues admite excepciones provenientes de la indivisión forzosa, del acto jurídico y de la ley cuando establece un plazo. Además, recuerda que el artículo 985 precisa que "la acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes".

Añade que la imprescriptibilidad implica que la acción no se pierde con el paso del tiempo, ya que no está sujeta a plazo. Esto es razonable, dado que la copropiedad tiene un carácter esencialmente transitorio: cualquier condómino puede solicitar la partición en el momento que estime conveniente, pues lo contrario supondría impedirla y generar un estado de indivisión forzosa no previsto.

El fundamento de esta norma resulta coherente, puesto que la copropiedad implica la existencia de varios titulares. La posesión de uno de los copropietarios sobre el bien se ejerce con la aprobación expresa o tácita de los demás. Por ello, no es posible sostener que los otros hayan dejado de poseer, ya que quien ocupa el bien lo hace tanto a nombre propio como en representación de los demás condóminos (Ibíd.).

En consecuencia, dado que no todos pueden ejercer simultáneamente la posesión material, el copropietario que la detenta lo hace por sí y por los otros condóminos. No corresponde, por tanto, considerar negligentes a los demás copropartícipes frente a un supuesto “tercero” que sería el copropietario poseedor, pues este no puede ser calificado como tal.

Respecto del efecto jurídico que reconoce la legislación argentina, se trata de un acto declarativo. En ese sentido, el Código Civil de dicho país dispone que debe considerarse al adjudicatario como si nunca hubiera compartido con otros su derecho sobre la cosa. Este efecto declarativo también tiene reflejo en la documentación correspondiente (Belatti, 2016).

Finalmente, el artículo 992 del Código Civil peruano establece que la copropiedad se extingue por: “1.- División y partición del bien común...”.

2.3.4. Prescripción adquisitiva de dominio

Respecto a la prescripción adquisitiva, el artículo 950 del Código Civil establece que: “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando media justo título y buena fe”.

Ortiz y Ramírez (2019, p. 55) exponen diversas definiciones sobre la prescripción adquisitiva o usucapión:

La prescripción adquisitiva de propiedad, también denominada usucapión, constituye un

modo originario de adquirir la propiedad —sea de bienes inmuebles o muebles— así como otros derechos reales, mediante la posesión ejercida durante un lapso determinado y cumpliendo las condiciones establecidas por la normativa civil (Zumaeta Muñoz, 2014).

Asimismo, la prescripción adquisitiva, o usucapión, constituye el mecanismo por el cual una persona llega a convertirse en propietaria a consecuencia del ejercicio de una posesión autónoma, independiente de cualquier otro titular, prolongada por un tiempo considerable, siempre que el propietario anterior no manifieste formalmente oposición (Gonzales Barrón, 2015).

Por su parte, Puig Brutau (1978) sostiene que la usucapión supone la adquisición del derecho de propiedad —o de otro derecho real susceptible de posesión— a través del uso de la cosa como si fuera propia. Se trata del modo de adquirir el dominio y derechos reales susceptibles de posesión, siempre que dicho uso se mantenga por el plazo previsto en la ley y cumpla los requisitos establecidos por ella.

En esa línea, Pozo (2017) afirma que la usucapión surge como consecuencia de la protección que se otorga a la posesión, en la medida en que el hecho termina prevaleciendo sobre el derecho. Cuando la propiedad se vincula con el abandono y, al mismo tiempo, la posesión se combina con el tiempo y el cuidado del bien, la posesión termina imponiéndose y generando un derecho real definitivo.

Por ello, tanto la doctrina como la legislación —desde el derecho romano hasta la ciencia jurídica actual— reconocen que la usucapión o prescripción adquisitiva destaca por la relevancia conferida históricamente a la posesión y adquiere un valor propio al estar directamente relacionada con el derecho de propiedad. Incluso, se la considera el medio idóneo para poner fin a la separación entre propiedad y posesión. No en vano, en la antigüedad se le calificó como la “patrona del género humano”, al ser un mecanismo que otorga seguridad jurídica, al perfeccionar títulos obtenidos de buena fe o, en su defecto, convertir al poseedor efectivo en propietario (Berrocal, 2018).

En consecuencia, la usucapión contribuye a ordenar las relaciones sociales, al permitir la concordancia entre la realidad fáctica y la situación jurídica, lo cual constituye la base para un sistema jurídico legítimo. Su finalidad es evitar que se prolonguen situaciones contradictorias entre la posesión y la propiedad, simplificando y pacificando el escenario jurídico, además de favorecer la seguridad en el tráfico jurídico (González, 2017).

De esta manera, la prescripción se erige como uno de los pilares fundamentales del sistema y de la seguridad jurídica que este debe proporcionar. La prescripción adquisitiva se convierte en un parámetro probatorio de la propiedad, fijando sus límites y llevándola del plano de lo “kafkiano” al terreno de lo real (Bullard, 1987).

En consecuencia, la prescripción adquisitiva constituye un mecanismo de gran relevancia social, pues permite que un poseedor llegue a ser reconocido como propietario siempre que cumpla los requisitos legales, tales como poseer como dueño de manera continua —por cinco o diez años—, pacífica y pública. Es, así, un medio probatorio de la propiedad y un tipo de recompensa jurídica, ya que la adquisición opera automáticamente al computarse el plazo desde el primer día de posesión (Saldaña, 2019).

Asimismo, contribuye a dinamizar la circulación de la riqueza y otorga fluidez a la economía nacional; mientras que, desde la perspectiva del propietario, actúa como una especie de sanción por dejar de ejercer las facultades inherentes a su derecho. El ordenamiento jurídico permite que otro ejerza dichos poderes, lo que evidencia desinterés o abandono absoluto respecto del dominio (Ibid).

Por tal motivo, conforme a lo expuesto, el artículo 950 del Código Civil establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción si se ejerce una posesión continua, pacífica y pública como propietario —con justo título y buena fe— durante diez años. Este modo de adquisición no implica una transferencia, sino una forma originaria basada en la posesión acreditada (Resolución N.º 518-2017-SUNARP-TR-A, 2017).

Ramírez (2017) señala que la posesión es continua cuando se mantiene sin interrupciones o cuando las interrupciones no superan un año, o incluso si exceden dicho plazo, siempre que la posesión sea restituida por sentencia.

Asimismo, Ramírez (2016) agrega que la posesión pacífica implica la ausencia de violencia tanto en su origen como en su conservación. Frente a esta posición, la doctrina moderna considera que la posesión puede haberse adquirido inicialmente de manera violenta; sin embargo, si posteriormente deviene en pacífica, el cómputo del plazo para usucapir inicia desde esa transformación.

En relación con el justo título, este se concibe como la causa eficiente destinada a transferir el dominio, generada por quien no ostenta el derecho de propiedad o no posee capacidad para transferirlo válidamente. Se trata de un título imperfecto que proviene de un acto jurídico que aparenta transmitir el dominio, aunque el transmitente carezca de las condiciones de propietario (Velásquez, 2011).

Por lo tanto, cuando no concurren conjuntamente el justo título y la buena fe —requisitos que caracterizan la prescripción ordinaria—, se configura la prescripción adquisitiva extraordinaria, la cual requiere únicamente la posesión continua como propietario, ampliando el plazo de cinco a diez años, según lo previsto por el Código Civil.

2.4. Definición de términos

Propiedad. – Constituye la facultad jurídica más amplia reconocida respecto de un bien, que otorga al titular la posibilidad de usarlo, disfrutarlo, disponer de él y ejercer su reivindicación o recuperación cuando corresponda. Sin embargo, que este poder sea amplio no significa que carezca de límites, pues es la propia ley la que determina las restricciones al derecho de propiedad. En esa línea, dicho derecho debe ejercerse de manera compatible con el interés social (Ortiz, 2010, p. 16). Así, de acuerdo con lo regulado por el artículo 923 de nuestro Código Civil de 1984, la propiedad es conceptualizada de la siguiente manera: “Es el poder jurídico que permite usar, disfrutar,

disponer y reivindicar un bien. Por ello, debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

Copropiedad. - En el régimen de copropiedad, un mismo bien pertenece a dos o más personas en proporciones ideales, de modo que ninguno de ellos ejerce dominio sobre una parte física específica del objeto, sino que cada uno ostenta un derecho proporcional —una cuota— respecto de la totalidad. Cada copropietario cuenta con prerrogativas individuales sobre su propia cuota y puede disponer de ella libremente; sin embargo, para actos que impliquen enajenar, gravar o arrendar el bien común, es indispensable el consentimiento de todos los copropietarios. En este sentido, existe una suerte de concurrencia de derechos sobre el mismo bien (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 93).

Partición. - Desde el plano jurídico, la partición constituye una forma de permuta, pues implica que cada copropietario transfiera el derecho que posee sobre aquellos bienes que no le son asignados, recibiendo a cambio el derecho que los demás copropietarios le otorgan respecto de los bienes que sí se le adjudican, conforme a lo dispuesto en el artículo 983° del Código Civil (Avendaño y Avendaño, 2019, p. 103).

La prescripción adquisitiva de propiedad. - También recibe el nombre de usucapión. Se trata de un modo originario de adquirir la propiedad, sea de bienes inmuebles o muebles, así como otros derechos reales, a través de la posesión ejercida sobre ellos durante el tiempo y bajo las condiciones que establece la legislación civil (Zumaeta Muñoz, 2014 citado por Ortiz y Ramírez, 2019, p. 55). Del mismo modo, la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión constituye el mecanismo mediante el cual una persona se convierte en propietaria como resultado de una posesión autónoma, independiente de otra, prolongada por un lapso considerable, siempre que el titular anterior no manifieste formalmente su oposición (Gonzales Barrón, 2015 citado por Ortiz y Ramírez, 2019, p. 55).

Seguridad jurídica. - La seguridad jurídica posibilita «generar un ambiente ciudadano de confianza en el sistema legal, sustentado en criterios razonables de previsibilidad, lo cual

constituye tanto un presupuesto como una función propia de los Estados de Derecho» (Pérez, 1991, p. 107). En otras palabras, la seguridad jurídica «se contrapone a la incertidumbre, al azar, a la arbitrariedad y a la indefensión frente a un marco regulatorio» (Henkel, 1970, p. 546).

Independización: Es un acto registral mediante el cual se separa o divide una parte de un terreno, lo que permite la apertura de una nueva partida registral conforme a los principios del Registro de folio real. Debe enfatizarse que, para solicitar su inscripción, los requisitos varían según se trate de un predio urbano, rústico, rural o de expansión urbana, conforme a lo establecido en la normativa correspondiente. (Resolución N.º 603-2015-SUNARP-TR-A, 2015).

Subdivisión: Es un acto extrarregistral consistente en el fraccionamiento de un predio, que requiere la aprobación de la municipalidad donde se ubica el inmueble. También procede cuando existen edificaciones ya construidas que presentan independencia física y funcional entre sí. (Resolución N.º 2723-2021-SUNARP-TR, 2021).

2.5. Hipótesis

Los fundamentos jurídicos sustentados en el principio de certidumbre de los derechos, fijación a las situaciones jurídicas y seguridad jurídica constituyen las razones jurídicas que permita la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio por el copropietario, para ello se debe modificar el artículo 985 del Código Civil peruano, para que, el copropietario que ha dejado de ejercer su derecho de posesión sobre su respectiva cuota frente a los demás copropietarios; debería sancionársele con la pérdida del dominio.

2.6. Categorías

- **Categoría 1:** Prescripción adquisitiva de dominio

Indicadores:

- Regulación normativa nacional
- Tratamiento jurisprudencial
- Seguridad jurídica al tráfico de bienes

- Certidumbre de los derechos
- Fijación a las situaciones jurídicas Fundamentos jurídicos

- **Categoría 2:** Las cuotas ideales de copropiedad

Indicadores:

- Regulación normativa.
- Actitud negligente, abstencionista e improductiva de uno de los copropietarios.
- Modificación del artículo 985 del Código Civil.

Capítulo III

METODOLOGÍA

CAPITULO III - METODOLOGIA

3.1. Tipo y diseño de investigación

3.1.1 Tipo de investigación

La presente investigación se desarrolló bajo un enfoque mixto, combinando el método jurídico dogmático con un componente empírico descriptivo. En la dimensión dogmática, se empleó una investigación básica, teórica o dogmática, entendida como aquella que se orienta a la construcción y análisis sistemático del Derecho. En este sentido, "la investigación jurídica básica hace referencia a las construcciones teóricas del Derecho" (Rodríguez, 2014) y se vincula con "la comprensión en profundidad de los fenómenos sociales, entre ellos el Derecho" (Aranzamendi, 2008, p. 154). Su finalidad es formular nuevas teorías, modificar o cuestionar las existentes, y "incrementar conocimientos... pero sin contrastarlos con ningún aspecto práctico" (Aranzamendi, 2011, pp. 112-113).

Bajo esta perspectiva, la investigación buscó justificar los fundamentos jurídicos que sustentan la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad dentro de la legislación civil peruana.

Sin embargo, el estudio incorporó además un componente empírico de carácter descriptivo, orientado a contrastar y complementar el análisis dogmático mediante evidencia proveniente de la práctica profesional. Para ello se aplicó una encuesta estructurada a 60 abogados especialistas en Derecho Civil y Comercial, con más de 10 años de experiencia profesional, distribuidos en tres ciudades del país: Huaraz (20), Sullana (20) y Trujillo (20). Esta fase empírica permitió identificar percepciones, criterios interpretativos y valoraciones jurídicas respecto de la prescripción adquisitiva de cuotas ideales, fortaleciendo la validez y profundidad del estudio.

En suma, la combinación del método dogmático con un método empírico descriptivo permitió realizar un análisis integral, tanto teórico como práctico, logrando una aproximación más completa y actualizada al problema jurídico abordado.

3.1.2 Diseño de investigación

a. Tipo de diseño: La investigación adoptó un diseño no experimental, entendido como aquel en el que no se manipulan deliberadamente variables, sino que se observan los fenómenos tal como ocurren en su contexto natural. Se siguió esta modalidad “porque careció de cuantificación, predicción y control de variables” (Sánchez, 2016, p. 103) y porque su propósito consistió en analizar categorías, conceptos y contextos jurídicos sin intervención directa del investigador (Hernández et al., 2014). En este marco, el estudio se desarrolló sin alterar el objeto de análisis: la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad en la legislación civil peruana.

b. Diseño General: El estudio se desarrolló bajo un diseño transversal, en tanto la recolección de información se realizó en un único corte temporal (Hernández et al., 2014). Este diseño integró dos niveles de análisis:

Nivel dogmático-normativo: Se efectuó un análisis sistemático y actualizado de la legislación civil peruana, incorporando doctrina, jurisprudencia y antecedentes normativos vigentes hasta el año 2025, lo que permitió evaluar la evolución conceptual y los debates contemporáneos sobre la prescripción adquisitiva en la copropiedad.

Nivel empírico-descriptivo: La información empírica se obtuvo durante el año 2025, mediante encuestas estructuradas aplicadas a 60 abogados especialistas en Derecho Civil y Derecho Comercial de las ciudades de Huaraz, Sullana y Trujillo, todos con más de 10 años de experiencia profesional.

Este diseño permitió un abordaje actual y comparativo entre el plano teórico-normativo y la percepción profesional contemporánea.

c. Diseño específico: Se empleó un diseño explicativo, entendido como aquel que busca identificar relaciones causales entre los elementos del fenómeno estudiado (Hernández et al., 2014). Este diseño no solo permitió describir o aproximarse al problema, sino que posibilitó analizar las causas y las consecuencias que subyacen a la actual regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad.

En este marco, el diseño explicativo resultó pertinente porque permitió examinar los

factores jurídicos, doctrinarios, jurisprudenciales y prácticos que generan las situaciones problemáticas vinculadas con la imposibilidad de prescribir entre copropietarios según la legislación civil peruana vigente. Asimismo, facilitó identificar los efectos que dicha regulación produce en la seguridad jurídica, en la formalización de la propiedad y en la dinámica práctica de la copropiedad.

3.2. Plan de recolección de la información y/o diseño estadístico

De acuerdo con el tipo de investigación desarrollada, y conforme a lo planteado por Ramos (2011, pp. 34–36), este tipo de estudio no busca descubrir conocimiento empírico en sentido experimental, sino construir conocimiento jurídico, orientado no a la verificación absoluta de la verdad, sino al convencimiento racional. Bajo esta perspectiva, la investigación siguió un proceso que inició con la observación de la realidad, continuó con la descripción minuciosa del fenómeno jurídico estudiado y culminó con la interpretación razonada de los hallazgos, no para probar su veracidad o falsedad, sino para confirmar las conjeturas mediante una argumentación sólida y coherente.

En el marco del enfoque mixto adoptado, el plan de recolección de la información se estructuró en tres componentes fundamentales:

a. Delimitación de la unidad de análisis:

La unidad de análisis se estructuró a partir de fuentes formales del Derecho, integrando los principales insumos documentales pertinentes al objeto de estudio. Para tal efecto, se consideraron: la normatividad vigente, la dogmática jurídica —en su dimensión doctrinal especializada— y la jurisprudencia relevante, tanto nacional como comparada. Dado que la investigación adopta un enfoque mixto, esta delimitación se complementó con la incorporación de información empírica mediante encuestas aplicadas a operadores jurídicos, cuyos resultados permitieron contrastar la dimensión normativa y dogmática con la práctica real del sistema jurídico.

b. Para el registro se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

- Identificación del lugar donde se buscó la información: bibliotecas especializadas, bibliotecas virtuales, hemerográficas.

- Identificación y registro de las fuentes de información, a través de la técnica documental.
- Recojo de información en función a los objetivos y las categorías, a través de la técnica documental.
- Análisis y evaluación de la información, a través del enfoque cualitativo y la argumentación jurídica.
- Sistematización de la información, a través de la argumentación jurídica.
- Incorporación de información empírica, mediante la aplicación de encuestas estructuradas, diseñadas conforme a los criterios de validez y confiabilidad propios de la investigación cuantitativa, a fin de complementar y triangular los hallazgos documentales.

c. Para el procesamiento y análisis de la información

Se empleó la técnica de análisis cualitativo (Aranzamendi, 2011), cuyos aspectos a considerar fueron:

- No admisión de valoraciones cuantitativas
- La descomposición de la información en sus partes o elementos,
- Describir y explicar las características esenciales del hecho o fenómeno.
- Uso de la hermenéutica jurídica en el proceso interpretativo.

Asimismo, en atención a la naturaleza mixta de la investigación, se incorporó un componente empírico complementario:

- Procesamiento estadístico de las encuestas aplicadas, dirigido a identificar tendencias descriptivas, niveles de conocimiento y percepciones de los operadores jurídicos encuestados.
- Triangulación de los resultados cuantitativos con el análisis cualitativo, permitiendo contrastar la teoría con la práctica jurisdiccional contemporánea y robustecer la validez interna del estudio.

3.3. Instrumento(s) de recolección de la información

a. Técnica documental o Fichaje

Esta técnica se empleó para el registro y recojo de información de las fuentes bibliográficas, hemerográficas y virtuales, utilizándose como instrumentos para recopilar información se emplearon las Fichas: textuales, resumen y comentario (Robles, 2014).

b. Técnica de análisis de contenido

Permitió el estudio documental, como es el caso de la jurisprudencia, por lo tanto, para recoger los criterios jurisprudenciales, fundamentos se empleó la ficha de análisis de contenido (Ibíd).

c. Técnica empírica (encuestas estructuradas)

En concordancia con el diseño mixto de la investigación, se incorporó una técnica empírica cuantitativa mediante encuestas estructuradas aplicadas en el año 2025 a 60 abogados especialistas en Derecho Civil y Comercial de las ciudades de Sullana, Trujillo y Huaraz. La selección de estos distritos judiciales respondió a su alta actividad litigiosa en materia de copropiedad y saneamiento de la propiedad.

Las encuestas tuvieron por finalidad identificar:

- La percepción profesional sobre la suficiencia de la regulación vigente para resolver los conflictos derivados del abandono prolongado de la cuota ideal;
- la valoración de los fundamentos jurídicos que justificarían admitir la prescripción adquisitiva de cuotas ideales;
- el grado de consenso respecto a la pertinencia de modificar el artículo 985 del Código Civil.

Para el tratamiento metodológico:

- Las respuestas fueron codificadas bajo categorías previamente definidas (suficiencia normativa, posesión exclusiva, vacíos normativos, necesidad de reforma).
- Se realizó un análisis estadístico descriptivo, orientado a identificar tendencias y niveles de acuerdo.
- Los resultados fueron contrastados hermenéuticamente con la normativa, la doctrina

y la jurisprudencia, realizando una triangulación argumentativa que fortaleció la validez jurídica y empírica del estudio.

- La integración de estos datos permitió verificar la correspondencia —o divergencia— entre la teoría civil y la práctica profesional en los conflictos de copropiedad.

3.4 Plan de procesamiento y análisis estadístico de la información

Para esta etapa de la investigación se empleó la técnica del análisis cualitativo, “que se funda en la apreciación e interpretación del investigador” (Romero, Palacios y Ñaupas, 2018, p.358) y caracterizado porque “la investigación jurídica dogmática no admite las valoraciones cuantitativas, numéricas, empíricas” (Sánchez, 2016, p. 104). Se eligió este enfoque toda vez que permitió establecer argumentos racionales para justificar los fundamentos para la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad en la legislación civil peruana.

También, se empleó el método de la argumentación jurídica (Atienza, 2006), que parte por reconocer al Derecho ciencia argumentativa e interpretativa; la misma que permite la construcción coherente y lógica de sus postulados (Sánchez, 2016, p. 112), donde, la estructura argumental del trabajo se basó en la justificación interna y externa.

En el componente cuantitativo, se procesó la información obtenida mediante la encuesta aplicada en el año 2025 a 60 abogados especialistas en Derecho Civil y Comercial, provenientes de Huaraz, Sullana y Trujillo (20 por cada ciudad), todos con más de diez años de experiencia profesional.

Para este procesamiento se realizaron los siguientes procedimientos:

Codificación de las respuestas

Las respuestas de la escala Likert de cinco puntos fueron codificadas numéricamente: 1) totalmente de acuerdo, 2) de acuerdo, 3) ni de acuerdo ni en desacuerdo, 4) en desacuerdo, 5) totalmente en desacuerdo; con el fin de permitir su organización y análisis.

Organización y tabulación de datos

Se elaboraron tablas de frecuencia y porcentajes para cada ítem del cuestionario, a fin de identificar tendencias de percepción sobre:

- La suficiencia de la regulación vigente del Código Civil.
- La existencia de fundamentos jurídicos que justifiquen la prescripción adquisitiva de cuotas ideales.
- La pertinencia de modificar el artículo 985 del Código Civil.

Elaboración de gráficos descriptivos

Los resultados se representaron mediante gráficos de barras, permitiendo visualizar de manera clara las tendencias mayoritarias y minoritarias en las percepciones profesionales.

Interpretación jurídico–estadística

Los resultados cuantitativos no fueron asumidos como mediciones determinativas, sino como indicadores empíricos complementarios que permitieron contrastar la dogmática, la normativa y la jurisprudencia con la experiencia profesional actualizada de los operadores jurídicos especializados.

Capítulo IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

CAPÍTULO IV - RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Presentación de Resultados

4.1.1. Resultados normativos

En el marco de la legislación civil peruana, la copropiedad constituye un derecho real en virtud del cual la propiedad de un bien corresponde a varias personas de manera conjunta sobre un objeto que permanece sin dividirse materialmente.

El Código Civil de 1984, en su artículo 969, establece que “existe copropiedad cuando un bien pertenece en cuotas ideales a dos o más personas”, lo que implica que cada copropietario sabe qué proporción del derecho de propiedad le corresponde, aunque no puede identificar físicamente la parte del bien sobre la cual recae dicha participación.

Por otro lado, el análisis normativo de la copropiedad en el derecho comparado, según lo expuesto por Silva (1993, citado por López, 2014), presenta las características siguientes:

Alemania

El Código alemán reconoce dos modalidades de copropiedad. La primera corresponde al condominio pro indiviso de tradición romana, en el que cada titular posee una parte ideal del bien —como la mitad, un tercio, un cuarto, entre otras— y cuya regulación se encuentra en los artículos 741 a 758 y 1008 a 1011. Estas disposiciones norman el condominio desde una perspectiva contractual bajo el título “De la indivisión”.

La segunda modalidad es la gesamte Hand del Derecho germánico, en la que no existen cuotas individuales, sino que los integrantes únicamente ostentan la condición de acreedores; su regulación depende de normas especiales vinculadas al régimen de sociedad conyugal o a la comunidad hereditaria, según corresponda.

España

La comunidad de bienes está regulada en el Título III del Código Civil, bajo la denominación “De la Comunidad de bienes”, abarcando los artículos 392 al 406.

Conforme al artículo 392, “Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas”; es decir, la comunidad de bienes describe la situación en la que varias personas comparten idénticos derechos de dominio sobre un bien, cada una en la proporción que le corresponde. En este sentido, el Derecho español regula la copropiedad siguiendo el entendimiento que tuvieron los romanos: en ambos sistemas jurídicos se considera que existe cuando varias personas ostentan derechos sobre un mismo bien y, además, que ninguna de ellas puede ser obligada a permanecer en copropiedad, motivo por el cual se les reconoce mecanismos para poner fin a dicha comunidad (Batista, 2016, p. 18).

México

En relación con la usucapión o prescripción adquisitiva, el Código Civil actualmente vigente —el de 1984— adopta claramente una metodología de tratamiento normativo dual respecto de la prescripción: 1) La usucapión o prescripción adquisitiva se regula en el Libro V, referido a los Derechos Reales, específicamente en el Subcapítulo V —Prescripción adquisitiva—, comprendiendo los artículos 950 al 953; y 2) La prescripción extintiva o liberatoria se desarrolla en el Libro VIII —Prescripción y Caducidad—, dentro del Título I dedicado a la Prescripción Extintiva, que abarca los artículos 1989 al 2002. Este sistema de ordenamiento metodológico y legal sobre la prescripción evidencia un diseño adecuado y coherente, propio de un Código Civil contemporáneo (González, 2010, p. 2 citado por Díaz, 2018).

Asimismo, en cuanto a la prescripción adquisitiva como un mecanismo de adquisición de la propiedad por el paso del tiempo, conforme a lo establecido expresamente por los artículos 950 y 951 del Código Civil peruano:

Artículo 950.- Prescripción adquisitiva

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Artículo 951.- Requisitos de la prescripción adquisitiva de bien mueble

La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay.

En el derecho comparado, el tratamiento de la figura del usucapión o prescripción adquisitiva, presenta diversas tratativas legales de los países, reciben diversas nomenclaturas, pero siempre con un mismo sentido jurídico: "El del poseedor que se comporta durante muchos años como si fuera el dueño y hace que el bien le procure beneficios, rentas o utilidades" (Ferrer, 2015)

Veamos, según Alvarado Chacón (2004) como se regula dicha figura jurídica en diversos países:

a) Código Civil Brasileño:

La prescripción en el Código Civil Brasileño se refiere a la regulación de la adquisición o pérdida de cualquier tipo de derecho real o personal, tal como se evidencia en los Artículos 161 al 177.

Artículo 530: "Se adquiere la propiedad inmueble: III.- Por la Usucapión" Artículo 550: "Aquel que por veinte años, sin interrupción, sin oposición, posea como suyo un inmueble, adquirirá sobre él, el dominio independientemente de título de buena fe, que en tal caso se presume, pidiendo requerir al Juez que así lo declare por sentencia, el cual le servirá de título para la inscripción en el registro de inmuebles".

Artículo 551: "Adquiere también el dominio de los inmuebles aquél que por diez años entre presentes, o quince entre ausentes, el poseer como suya, continua e incontestadamente con justo título y buena fe".

Parágrafo Único: "Repútanse presentes los moradores en el mismo Municipio y ausentes los que habiten en diferentes Municipios".

b) Código Civil Venezolano

El artículo 1.952 señala que: "La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de libertarse de una obligación por el tiempo y bajo las demás condiciones determinadas por la Ley.

El artículo 1.953 expresa que: "Para adquirir por prescripción se necesita posesión legítima" y la posesión legítima la define el Legislador Patrio de la siguiente manera: "Artículo 772: "La posesión es legítima cuando es continua, no interrumpida, pacífica, pública, no equívoca y con intención de tener la cosa como suya propia".

El Artículo 1.959 determina que: "La prescripción no tiene efecto respecto de las cosas que no están en el comercio".

c) Código Civil Mexicano:

En su Código Civil el Legislador Mexicano en el Artículo 1.135 señala que "La prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la Ley". La primera es llamada prescripción positiva y la segunda prescripción negativa (Artículo 1.136).

El Artículo 794 señala que: "Solo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación" ; e igual se plantea en el caso de la herencia (Artículo 1.149). En el Artículo 1.151 se establece cuales han de ser las características para prescribir: pacífica, continua y pública. En cuanto al tiempo los bienes inmuebles prescriben de la siguiente manera: 1) En cinco años, cuando se ha comportado como propietario de buena fe, pacífica, continua y públicamente; 2) en cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión; 3) Si se trata de una posesión de mala fe, pero pacífica, continua y pública, en diez años.

(Artículo 1.152); en cambio los bienes muebles prescribirán tal como lo señala el Artículo 1.153 en tres años cuando sean poseídos de buena fe, pacífica y continuamente; en ausencia de la buena fe el tiempo de prescripción es de cinco años.

d) Código Civil Chileno:

La prescripción está regulada en los Artículos 2.492 al 2.513. En el Código Andrés Bello se establece dos tipos de prescripción adquisitiva, una de ordinaria y la otra de extraordinaria (Artículo 2.506). La ordinaria es aquella en que se necesita posesión regular no interrumpida y durante el tiempo que las Leyes requieren (Artículo 2.507).

En cuanto a la interrupción de la prescripción esta puede ser civil o natural al igual que en tiempos de los Romanos (Artículo 2.502) y las causales de suspensión a las que existen en otros Códigos Latinoamericanos (Artículo 2.509). En cuanto a la prescripción extraordinaria se prescribe: 1) No es necesario título alguno; 2) Se presume la buena fe; 3) Si existe un título de mera tenencia se hará presumir la mala fe y en consecuencia inaceptable la prescripción, a menos: a) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresamente o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción; b) Que quien alega la prescripción puede haber poseído sin violencia, clandestinidad sin interrupción por el mismo espacio de tiempo (Artículo 2.510)

e) El Código Civil Argentino:

En el Código Civil Argentino, el artículo 3.947 dice: "Los derechos reales se adquieren y se pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho o liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo".

Los dos artículos siguientes dan los conceptos de prescripción adquisitiva y liberatoria respectivamente.

El artículo 3948 dice: "La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley."

Por su parte, el artículo 3.949, establece: "La prescripción liberatoria es una excepción para repeler una acción por el solo hecho que el que la entabla, ha dejado durante un lapso de tiempo de intentarla, o de ejercer el derecho al cual ella se refiere".

f) Código Civil colombiano

Artículo 2512. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

Artículo 2513. El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio. La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella.

Artículo 2514. La prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente; pero sólo después de cumplida. Renúnciase tácitamente, cuando el que puede alegarla manifiesta por un hecho suyo que reconoce el derecho del dueño o del acreedor; por ejemplo, cuando cumplidas las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa la toma en arriendo, o el que debe dinero paga intereses o pide plazos.

g) Código Civil de España:

El término "usucapión" no aparece en el articulado del Código Civil. Sin embargo, el precepto 1930 establece: "Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales. También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean".

Art. 1931: Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos.

Art. 1932: Los derechos y acciones se extinguen por la prescripción en perjuicio de toda clase de personas, incluidas las jurídicas, en los términos prevenidos por la ley. Queda siempre a salvo, a las personas impedidas de administrar sus bienes, el derecho para reclamar contra sus representantes legítimos cuya negligencia hubiese sido causa de la prescripción.

Art. 1933: La prescripción ganada por un copropietario o comunero aprovecha a los demás.

Art. 1934: La prescripción produce sus efectos jurídicos a favor y en contra de la herencia antes de haber sido aceptada y durante el tiempo concedido para hacer inventario y para deliberar.

4.1.2. Resultados doctrinarios

4.1.2.1. Sobre la copropiedad

Del concepto de copropiedad definido en el artículo 969 del Código Civil de 1984, (...) se advierte que nuestro legislador adopta la concepción romana de la comunidad esto es dividida en cuotas ideales sobre las cuales se ejerce un dominio exclusivo, a diferencia de lo que ocurre en el derecho germánico que reconoce una comunidad inspirada en una concepción comunitaria del mundo, en el que el derecho del individuo no es predominante, sino el derecho del grupo.

En esta comunidad de tipo germánico no existen cuotas, por lo que el individuo se haya impedido de enajenar o de hipotecar la porción que le corresponde, tampoco solicitar la división mediante la "actio comuni dividundo". El derecho de cada comunero se reduce a participar en la medida de su interés en la liquidación final, no puede realizar ningún acto por su cuenta, porque para ellos no existe la cuota ideal, pues, para realizar

cualquier acto se requiere de la comunidad cuya denominación es "propiedad en mano común (Palacios, 2004, p. 74).

Además, de dicho concepto y regulación establecida en el artículo 969 del Código Civil de 1984, Gunther Gonzales (2003, p. 670) se pueden identificar las siguientes características:

- **Pluralidad de Sujetos:** la misma norma dice que la copropiedad corresponde - a "dos o más personas" (sean naturales o jurídicas), ya que de lo contrario estaríamos ante una propiedad ordinaria.
- **Unidad de Objeto:** la copropiedad recae sobre un bien común, pues si los copropietarios se hubiesen dividido el bien para contar con un dominio exclusivo sobre las porciones físicas resultantes, entonces la copropiedad sobre el todo se hubiera convertido en una propiedad sobre cada porción individualizada. Por ello, el art. 992 inciso 1 del C.C. señala que la copropiedad se extingue por la división y partición del bien común.
- **Existencia de cuotas ideales.-** El derecho de cada copropietario lo es "por un porcentaje de interés en el bien común, el cual no se materializa en una porción física de éste.

En tal sentido, se precisa que en la copropiedad se encuentra delimitado la cuota –parte que cada copropietario ostenta en el bien–, que puede ser igual o desigual. En consecuencia, se presume que son iguales, salvo prueba en contrario; de acuerdo a lo establece el artículo 970 del Código Civil:

Las cuotas de los propietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario. El concurso de los copropietarios, tanto en los beneficios como en las cargas, está en proporción a sus cuotas respectivas.

Además, la cuota ideal en la práctica jurídica es expresada en fracciones o porcentajes. Así, por ejemplo, si un inmueble determinado pertenece a cuatro copropietarios, les corresponderá a cada uno una cuarta parte en el bien material, o en un veinticinco por

ciento de la extensión total del bien (González, 2012, pp. 591 -592 citado por Díaz, 2018).

Agrega Gonzales que:

tenemos que la cuota ideal no es parte material o física del bien, porque el derecho de cada copropietario abarca a todo el bien como unidad física o en conjunto. Con otras palabras, desde la óptica de la cuota, ésta es la parte de cómo está fraccionado el derecho de copropiedad para cada condueño sobre el bien común (Gonzales, 2012, p. 591).

Es por ello, que el Código Civil ha establecido los atributos que tiene cada copropietario respecto de su cuota ideal, de la siguiente manera:

- Uso: Si el copropietario quiere hacer uso del bien no puede excluir a los demás ni parcial ni totalmente (Artículo 974° del Código Civil).
- Disfrute: Cada copropietario tiene derecho a disfrutar los frutos que genere el bien (Artículo 976° del Código Civil).
- Disponer: Cada copropietario puede disponer y gravar su cuota ideal (Artículo 977° del Código Civil).
- Reivindicar: Cualquier copropietario puede reivindicar el bien. Por lo tanto, todos los copropietarios serán capaces de ejercer todas las facultades antes mencionadas (Artículo 979° del Código Civil).

4.1.2.2. Sobre la prescripción adquisitiva

Respecto a la prescripción adquisitiva, es un modo de consolidar la propiedad, pues si no existiera la prescripción todos los derechos de propiedad estarían en peligro, ya que habría que remontarse siglos atrás para probar la legalidad del derecho de propiedad y así ningún título sería firme (Josserand, 1955).

Nuestro ordenamiento civil señala que la adquisición de la propiedad por prescripción de un inmueble se logra mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años (denominada usucapión extraordinaria), en tanto que si media justo título y buena fe, dicho lapso de tiempo se reduce a cinco años (denominada usucapión ordinaria). (Fundamento 43 del Segundo Pleno Casatorio Civil).

En ese sentido, respecto de su fundamento y finalidad se debe tener presente que la usucapión constituye un modo de adquirir la propiedad que se lleva a efecto mediante una posesión continuada durante el tiempo exigido por la ley. Por consiguiente, la usucapión presupone siempre una inacción, inactividad u omisión del verdadero propietario, que no ejercita su derecho (Herrera, 2021). Además de otorgar seguridad jurídica a las personas, contribuye a la paz social, a la justicia, estabiliza las relaciones entre las personas (Ramírez, 1996, p. 387).

Por su parte, González Linares (2007, pp. 376-377) al referirse al tema de la prescripción que encuentra los fundamentos en las razones siguientes:

- 1.- En la prescripción tenemos la presencia de una institución de orden público, nos acota que el Estado tiene un alto interés en liquidar situaciones o relaciones jurídicas que causen inseguridad dentro de la interacción social. Es como el Estado armoniza el interés público con el interés privado.
- 2.- En poner fin a la prolongada o dilatada actitud negligente del acreedor ante la oportuna reclamación de su derecho crediticio frente al deudor.

Asimismo, conforme a autorizada doctrina española, la usucapión es considerada una institución de derecho público, como aseguradora de la propiedad, y se funda en la presunción de que abandona su derecho él que no lo ejercita durante mucho tiempo (Borrell y Soler, 1944, p 92).

En tal sentido, el fin de la usucapión es pues la seguridad del tráfico y la reducción de costos de transacción. Pero, la Corte Suprema entiende que esto pero va más allá.

Afirma que la posesión en si misma es la justificación para convertirse en dueño. La referencia al "abandono" es reveladora del sentimiento de los magistrados, así como la afirmación sobre que el "hecho" se impone al "derecho" (Mejorada, 2019).

Pero se tiene que considerar, que el fundamento de la usucapión no es pacífico, sino más bien es reñido en la doctrina. Para algunos se ha dicho que es una institución indebida desde el punto de vista del titular que pierde su derecho real por la usucapión de otro. Desde otro punto de vista, expresan que se ha mantenido, desde el Derecho romano, como una institución básica para el bien público. Pero, modernamente se considera por toda la doctrina la justicia, la necesidad y la utilidad social de la usucapión.

En ese sentido, la usucapión se manifiesta como recompensa a quien usa y disfruta de los bienes, explotándolos y aprovechándolos pues ese es el sentido en que subyace el reconocimiento de los derechos reales (motivo objetivo). Por otro lado, se dice que la usucapión es un castigo al propietario inactivo y cuya conducta produce daño a la economía en general, pues deja que la riqueza se mantenga improductiva (motivo subjetivo) (González, 2010).

Mientras que para Xavier O'Callaghan (s.f.e), distingue los dos fundamentos de la siguiente manera:

El fundamento subjetivo de la usucapión se apoya en el abandono o negligencia del titular del derecho, que, por su inactividad, ha permitido que otro adquiriera su derecho por la posesión continuada durante cierto tiempo. Al propio tiempo, el trabajo y la actividad posesoria del adquirente justifican que se le otorgue el derecho que ha estado poseyendo durante el tiempo adecuado.

El fundamento objetivo es más aceptable, pues, para que exista usucapión, no es preciso que haya una actuación negligente del titular (que incluso podría probar que no la tuvo) o un trabajo del usucapiente (que pudo poseer pero sin ejercer una actividad o trabajo), sino que basta el hecho objetivo de la posesión, en el tiempo y con los requisitos que marca la ley.

Por otro lado, el Segundo Pleno Civil (Casación 2229-2008, Lambayeque) entiende que la usucapión es la consecuencia de la protección posesoria, lo cual es correcto. El tema es que la posesión no se protege por el mero hecho de la ocupación del bien, sino porque ella es apariencia de titularidad que casi siempre coincide con el título. No hay imposición del hecho sobre el derecho. La posesión protege al verdadero titular pero exonerándolo de tener que probar su condición. Con la usucapión ocurre lo mismo. Es una herramienta para probar el dominio, pero se sabe que casi siempre el poseedor evaluado por el adquirente es el verdadero dueño, solo que no tiene sus títulos en orden (por cierto, en el Perú no hay usucapión del usufructo como parece creer el Pleno) (Mejorada, 2019).

Por ello, los derechos del copropietario, sobre el bien común, de mayor relevancia jurídica, son:

a. Derecho de uso (*ius utendi*) por el cual el copropietario al ostentar una cuota ideal sobre el bien común ejerce un derecho de propiedad individual fraccionado idealmente, con la particularidad que todos en conjunto asumen la titularidad sobre la integridad del bien material.

La norma contenida en el artículo 974 del Código Civil. En la propiedad indivisa cada propietario puede ejercer los derechos inherentes a la propiedad, desde luego, observando el respeto al estado de indivisión del bien objeto de la copropiedad y por ende a los derechos de los copropietarios. Si se presenta oposición o discordia entre los copropietarios sobre el uso del bien, se recurrirá al juez para que decida sobre el caso, de conformidad con las disposiciones sobre administración judicial, en la vía del proceso no contencioso. Ningún copropietario puede alterar o modificar el uso y destino del bien sin el asentimiento de los demás.

b. Derecho a defender el bien común: La defensa de los intereses comunes la puede asumir cualquiera de los condueños, todos en conjunto o algunos de ellos, haciendo valer el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva de sus derechos materiales, usando

del derecho de acción, para provocar la actividad judicial del Estado, con las pretensiones del caso (artículo 979 del código civil).

Cualquiera de los copropietarios tiene legitimidad activa para asumir la defensa jurisdiccional del bien común sin requerir para tal efecto la intervención de los demás condueños; es decir, sin requerir mandato general ni especial para la representación en proceso de los demás (basta tener la calidad de copropietario). Cualquiera de los copropietarios tiene la posibilidad de asumir la defensa del bien común, concluido el proceso, la sentencia que se pronuncie estimatoria o desestimatoriamente, sobre dicha defensa, favorecerá o afectará, según sea el caso, a todos los demás copropietarios, sin que estos puedan alegar que los efectos de esa sentencia no les afecta.

c. Derecho a la usucapión: El Código Civil no contiene ninguna norma que regule el derecho de los copropietarios o de cualquiera de ellos a usucapir el bien común, a diferencia del código civil de 1936. El fundamento de este derecho radica en el ejercicio del hecho de la posesión en calidad del propietario, por el plazo y los requisitos y convertir la coposesión en copropiedad. El ejercicio efectivo de la coposesión es el fundamento jurídico para convertir en copropiedad. Un copropietario no puede usucapir contra otro copropietario ni uno contra los demás copropietarios, porque sencillamente no son poseedores como propietarios o para sí, sino como copropietarios. En cambio, un tercero o el que no es copropietario, sí puede usucapir.

d. Derecho a introducir mejoras: El régimen de las mejoras en la copropiedad es sobre las necesarias y útiles, como expresamente dispone el artículo 980 del código civil, en cuyo tenor no se alude a las de recreo. Cualquier copropietario puede introducir mejoras que estén destinados a la conservación del bien común (necesarias) o que aumenten el valor o la renta del bien común (útiles). Estas mejoras introducidas por el copropietario pertenecen en copropiedad a todos los copropietarios, quienes están en la obligación de pagar el valor de su ejecución de acuerdo a la proporción de su cuota-parte.

En cuanto a las de recreo o de embellecimiento, no existe ninguna obligación de reembolso del costo de su ejecución, estas son conservadas por el copropietario que las introdujo y tiene el derecho a retirarlas o en su caso puede negociar con los copropietarios para su adquisición. El hecho de introducir mejoras necesarias y útiles en el bien común, por el copropietario o por todos en conjunto requiere del acuerdo expuesto de todos ellos, fijando el monto económico y sus características, cuyo concierto de voluntades debe prevalecer entre los copropietarios.

e. Derecho de retracto: Todos los copropietarios gozan del derecho de retracto en la venta de las porciones indivisas a favor de tercero, con el objeto de subrogarse en vez de comprador en todas y cada una de las estipulaciones del contrato de compraventa. La regulación del derecho de retracto en la copropiedad no la vamos a encontrar en el libro V de los derechos reales, sino, en el libro VII (fuentes de las obligaciones) entre las disposiciones sobre la compraventa. El fundamento de conceder el derecho de retracto a todo copropietario, en el caso de producirse la venta por uno o más de los copropietarios respecto del derecho que tiene sobre su cuota ideal a favor de un tercero, es básicamente para consolidar el derecho de propiedad acrecentando su cuota ideal.

f. Derecho a la servidumbre: El derecho a establecer servidumbre en un bien inmueble sujeto a copropiedad se ubica en artículo 1042 del Código Civil. Con la constitución de la servidumbre se genera el gravamen, y por tanto se introducirán modificaciones en el predio común, hechos que requieren de la decisión de todos los copropietarios. La servidumbre que se adquiere no requiere de la autorización de los demás copropietarios, es decir, cuando la servidumbre es adquirida por uno de los copropietarios, ella obviamente beneficiará al predio común, y por ende a todos los copropietarios, aun cuando estos hayan ignorado la presencia de la servidumbre ganada por uno de los copropietarios.

g. Derecho a la división y partición: Todo copropietario tiene el derecho de pedir y exigir la división y partición del bien común. Este derecho se extiende a los sucesores y acreedores del copropietario. El derecho a la división y partición se ejerce no solo

porque pueden existir desavenencias entre los copropietarios, sino también porque el coparticipe necesita ejercer las facultades que el derecho de propiedad individual le otorga, o en su caso, desea conocer lo suyo, saber de qué es propietario y asentarse físicamente en la parte del bien que representa su cuota ideal. Consiguientemente, así como el copropietario tiene el derecho de pedir la extinción de la copropiedad, también en la misma medida todos, sin excepción, tienen la obligación imperativa de accederá la liquidación solicitada.

4.1.2.3. Usucapión y seguridad jurídica

Según Gonzales (2017, p. 133), uno de los problemas más importantes dentro del Derecho privado consiste en asegurar que el propietario cuente con un título confiable que le permita disfrutar plenamente del bien. En esa línea, "la usucapión permite normalizar las relaciones sociales mediante la concordancia entre el hecho y el derecho, lo cual constituye la base para edificar un orden jurídico legitimado" (Gonzales, 2018, p.6).

Del mismo modo, la usucapión actúa como un mecanismo orientado a garantizar la seguridad jurídica, pues mediante ella deja de ser relevante el origen del derecho de propiedad, la validez o legalidad de las transmisiones sucesivas, la capacidad de quienes intervinieron en los actos, la formalidad de los títulos o incluso la identificación detallada de los predios. Todo ello es reemplazado por un mecanismo dogmático y categórico de acreditación de la propiedad basado en un hecho objetivo e irrefutable: la posesión prolongada en el tiempo. Se trata del predominio de una apariencia que, por razones sociales y económicas de gran relevancia, termina imponiéndose como verdad. El legislador, sin importar la época (pasada, presente o futura), siempre se plantea si es razonable mantener indefinidamente la protección de un propietario ausente, o si, transcurrido un determinado plazo, resulta preferible tutelar al poseedor y reconocerlo como dueño (Albaladejo, 2004, p. 14).

En consecuencia, la seguridad jurídica aplicada a la prescripción adquisitiva cumple la función esencial de asegurar que ciertos hechos o situaciones futuras generen una

consecuencia jurídica y social previsible. La consecuencia es la establecida por la ley y persigue, en gran medida, mantener el orden social. Por ello, atendiendo a la estructura de nuestra normativa, puede afirmarse que, mediante una ponderación de intereses, prevalece el principio de seguridad jurídica, orden y certidumbre por encima del derecho de propiedad en sí mismo (Díaz, 2017).

Asimismo, la usucapión evidencia con claridad el equilibrio de intereses. Si bien es razonable que el sistema jurídico tenga como función primordial sancionar conductas que vulneren derechos ajenos, también debe proteger el derecho legítimo de las personas, especialmente cuando se trata de adquirentes que actúan de buena fe. A través de esta institución, se fijan los plazos que el legislador ha considerado necesarios para proteger, en primer término, al propietario legítimo y, en última instancia, al poseedor, cuando la inacción del titular revela negligencia.

4.1.2.4. Usucapión y económica

De acuerdo a los planteamientos de Gonzales en su informe sobre prescripción adquisitiva de predio en posesión del “Club Libertad” – Trujillo considera que:

La prescripción adquisitiva no solo cumple una relevante función de seguridad jurídica, sino, que hace posible un fin, tan importante como el anterior, de impulso de la producción con miras en la economía. La sola seguridad o certeza de las relaciones jurídicas no es admisible (Santos, 2010, pp. 73-74 citado por Gonzales, 2017, p. 8).

En tal sentido, como lo expresa Cooter (2016, p. 122), si un sistema normativo cuenta con derechos de propiedad claramente definidos, los costos de transacción se reducen, y por ende, hacen posible la solución de los conflictos a través de la negociación entre los particulares. En cambio, cuando los costos de transacción de las partes son altos a tal grado que impiden la negociación, el uso eficiente de los recursos dependerá de la forma en la que están asignados los derechos de propiedad.

Es por ello, la importancia que tiene la usucapión para el sistema económico, al considerar que:

Con esta figura se privilegia la actividad económica, la gestión productiva, frente a la inacción dañina. La prescripción adquisitiva incentiva los actos de inversión y de explotación económica del bien, pues la producción y el trabajo finalmente son objeto de reconocimiento legal. El propietario abstencionista, que se cruza de brazos, termina despojado por el poseedor que pone trabajo y capital. Por ello, la usucapión es una consecuencia beneficiosa para el sujeto que usa y disfruta de los bienes, pues, el dominio se justifica en el esfuerzo; mientras que el propietario inactivo es castigado, en tanto su omisión perjudica a la economía en general, pues deja que la riqueza se mantenga improductiva. La prescripción adquisitiva se explica, no solo por la seguridad jurídica, sino, también, y fundamentalmente, por la racionalidad económica... (Gonzales, 2017, p. 8).

4.1.3. Resultados empíricos

Esta sección presenta los hallazgos obtenidos en la encuesta aplicada a los 60 abogados civilistas de la ciudad de Sullana, Trujillo, Huaraz. Los resultados se organizan en tres subsecciones: percepción sobre la regulación vigente, fundamentos jurídicos de la prescripción adquisitiva de cuotas ideales y pertinencia de la reforma del artículo 985 del Código Civil.

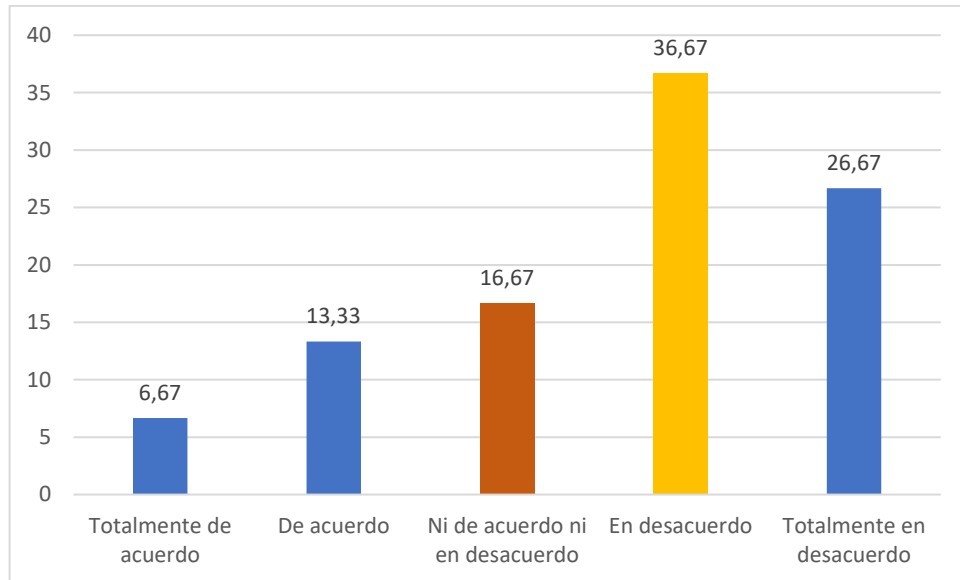
1. Percepción sobre la regulación vigente de la prescripción adquisitiva de cuotas ideales.

Para evaluar la percepción de los abogados respecto a si la normativa civil vigente brinda una solución adecuada a los conflictos derivados del abandono prolongado de la cuota ideal por parte de uno de los copropietarios, el cuestionario incluyó una pregunta específica orientada a medir la suficiencia regulatoria del Código Civil peruano. La pregunta formulada fue:

¿Considera que la regulación actual del Código Civil permite resolver adecuadamente los conflictos derivados del abandono prolongado de la cuota ideal por parte de un copropietario?

Las respuestas del cuestionario se recogieron mediante una escala Likert de cinco puntos: 1) totalmente de acuerdo, 2) de acuerdo, 3) ni de acuerdo ni en desacuerdo, 4) en desacuerdo, 5) totalmente en desacuerdo.

Figura 1
Percepción sobre la suficiencia de la regulación vigente en materia de
prescripción adquisitiva de cuotas ideales



Los resultados muestran que el 63,33 % de los encuestados expresó desacuerdo o total desacuerdo con la afirmación, lo que evidencia una percepción mayoritaria de que la normativa civil actual no responde adecuadamente a la problemática posesoria dentro de la copropiedad. Esta percepción refleja que persisten vacíos normativos que dificultan la solución de conflictos entre copropietarios, especialmente cuando uno de ellos mantiene una conducta abstencionista, negligente o improductiva.

Es importante precisar que esta percepción no demuestra de manera concluyente que la normativa sea totalmente ineficaz, sino que pone de manifiesto una percepción crítica de los abogados respecto a su aplicabilidad práctica, lo que sugiere la necesidad de revisar y actualizar las disposiciones relacionadas con la copropiedad.

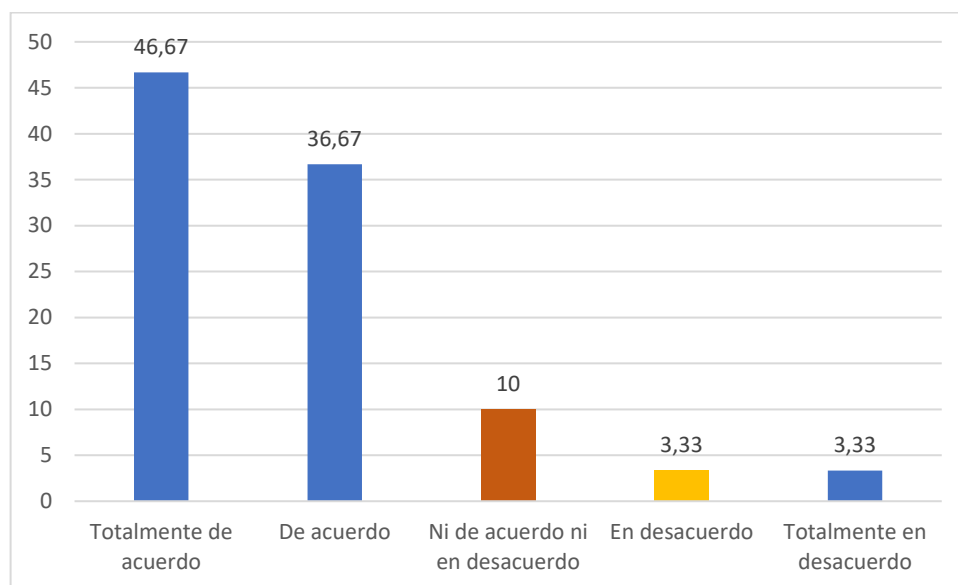
2. Fundamentos jurídicos que justificarían la prescripción adquisitiva de cuotas ideales

Con el fin de identificar la valoración de los abogados sobre la existencia de fundamentos jurídicos que puedan sustentar la incorporación expresa de la prescripción adquisitiva de cuotas ideales en la legislación, se formuló la siguiente pregunta:

¿Considera que existen fundamentos jurídicos suficientes para admitir la prescripción adquisitiva de dominio respecto de la cuota ideal abandonada por un copropietario?

Las respuestas del cuestionario se recogieron mediante una escala Likert de cinco puntos: 1) totalmente de acuerdo, 2) de acuerdo, 3) ni de acuerdo ni en desacuerdo, 4) en desacuerdo, 5) totalmente en desacuerdo.

Figura 2
Existencia de fundamentos jurídicos que justifican la prescripción adquisitiva de cuotas ideales



Los resultados evidencian que el 83,33 % de los encuestados manifestó acuerdo o total acuerdo con la afirmación. Esta clara mayoría demuestra que, según la percepción profesional de los abogados civilistas, sí existen fundamentos sólidos —entre ellos, la seguridad jurídica, la fijación de situaciones jurídicas consolidadas y la certidumbre en el tráfico de bienes— que justifican admitir la prescripción adquisitiva en el ámbito de la copropiedad.

Este nivel de consenso revela que la doctrina contemporánea y la práctica jurídica reconocen la necesidad de adaptar el derecho de propiedad a las realidades dinámicas del ejercicio posesorial entre copropietarios.

3. Pertinencia de modificar el artículo 985 del Código Civil

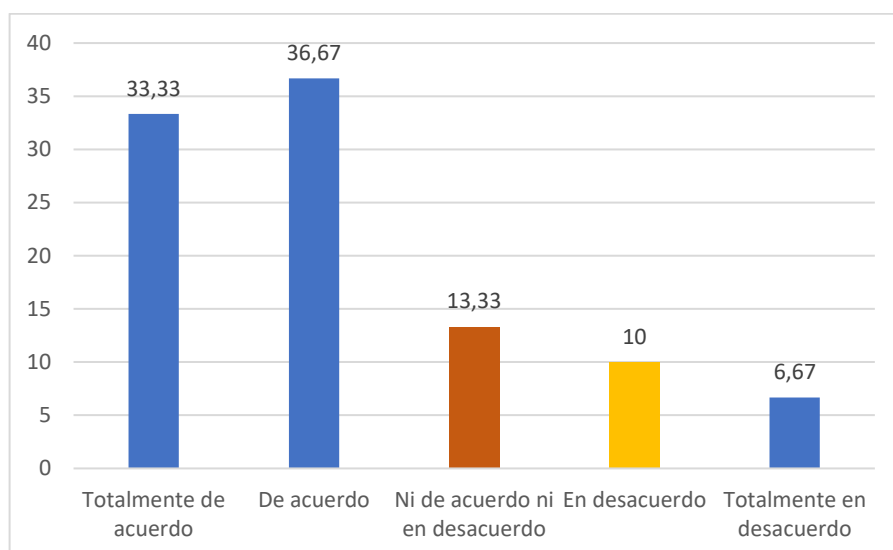
Para evaluar si los abogados consideran necesaria una modificación normativa, el cuestionario incluyó la siguiente pregunta:

¿Considera pertinente modificar el artículo 985 del Código Civil para permitir expresamente la prescripción adquisitiva de cuotas ideales cuando un copropietario ha dejado de ejercer posesión por un largo periodo?

Las respuestas del cuestionario se recogieron mediante una escala Likert de cinco puntos: 1) totalmente de acuerdo, 2) de acuerdo, 3) ni de acuerdo ni en desacuerdo, 4) en desacuerdo, 5) totalmente en desacuerdo.

Figura 3

Opinión sobre la pertinencia de modificar el artículo 985 del Código Civil



Los resultados muestran que el 70 % de los encuestados manifestó acuerdo o total acuerdo con la modificación del artículo 985. Esta percepción mayoritaria indica que, desde la experiencia profesional, la legislación vigente no refleja adecuadamente las necesidades reales de la copropiedad, especialmente en casos de abandono prolongado de la cuota ideal por parte de uno de los titulares.

Sin embargo, un 30 % de los encuestados expresó posiciones más prudentes, señalando que cualquier modificación normativa debería estar acompañada de mecanismos de garantía procesal que eviten vulneraciones al derecho de propiedad del copropietario inactivo.

4.2. Validación de la hipótesis

los derechos que ostenta un titular de bien y que es precisamente el aspecto que la hipótesis formulada en la investigación fue validada de forma positiva y significativa, existiendo razones jurídicas que justifican la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana, entre las que podemos mencionar:

a) La propuesta normativa de reconocer la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana, no implica de ninguna manera el ejercicio abusivo del derecho de propiedad porque recuérdese que la indivisión puede ser pactada, luego de la cual, cualquiera podría pedir la partición con la finalidad de que se extingue el estado de copropiedad y en el mejor de los casos solo uno de ellos reúna la titularidad de todas las cuotas porque finalmente de esa manera existe un mejor manejo del bien evitando las disputas o diferencias entre copropietarios.

b) El reconocer la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana, no implica generar incertidumbre jurídica en la condición de los copropietarios que les genere tomar mayores precauciones sobre su cuota ideal, donde a través de un determinado plazo puede pactarse la indivisión, pero transcurrido ello, debería definirse físicamente la cuota ideal que le corresponde a cada quien y por ende generarse el saneamiento físico-legal y el tráfico de bienes correspondientes.

c) Debido a la inseguridad e incertidumbre que genera la falta de regulación de pretender adquirir por prescripción adquisitiva el bien que ostenta en copropiedad; porque si bien, el copropietario puede transferir su cuota ideal sin participación de los demás, no es atractivo para terceros que pretendan adquirir un bien de manera inmediata, generando inseguridad jurídica en la compra venta y en otras instituciones jurídicas reguladas en nuestro código.

d) Derecho de disposición de cuota ideal y la preferencia de transferencia, constituyen derechos de vital importancia dentro de los que se ve "limitado", al tratarse de un bien cuya titularidad se ostenta en cuotas ideales, si bien son factibles de transferencia, el adquirente tiene claro que se le está transfiriendo la alícuota que le corresponde de uno de los copropietarios; sin embargo, en la práctica, el tráfico jurídico de estos bienes se ve limitado, por esa misma situación, en tanto no se haya realizado todavía la partición del bien, por ello que cabe un análisis adecuado de la posibilidad de admitir que se pueda adquirir por prescripción bienes de copropiedad, en situación de negligencia y abandono del otro copropietario de quien se posee la parte ideal de su propiedad.

4.3 Discusión

4.3.1. Posición a favor de la prescripción

En la doctrina, la prescripción adquisitiva de dominio se encuentra sustentada principalmente en dos enfoques teóricos. La teoría subjetiva sostiene que la pérdida de la propiedad mediante usucapión se funda en una renuncia tácita del propietario en favor del poseedor, en la medida en que la ley toma en cuenta la actitud de abandono o negligencia de ciertos titulares. Desde esta perspectiva, se afirma que "la propiedad abandonada que no genera efectos para la colectividad puede ser usucapida. La propiedad pasa a manos de aquel poseedor que ha cumplido dicha función social y económica" (Barros, 2011). Por su parte, la teoría objetiva orienta su análisis a evitar que subsistan situaciones prolongadas de contradicción entre la posesión y la titularidad formal.

Sin embargo, si se toman como referencia las múltiples definiciones existentes sobre la prescripción adquisitiva, como aquella planteada por Albaladejo (2004), quien la concibe como la posesión continuada durante el tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley como un modo de adquirir propiedad, no habría motivo para rechazar la posibilidad de que un copropietario, al poseer durante el plazo legal la cuota que pretende usucapir, pueda convertirse en titular de dicha porción.

Por otra parte, admitir la prescripción adquisitiva dentro de un régimen de copropiedad podría generar dos escenarios. En primer lugar, que, ante la negligencia o abandono de uno o varios copropietarios, el bien termine siendo aprovechado únicamente por aquel que, asumiendo plenamente sus deberes y derechos, realiza la explotación económica del predio, ejerciendo una posesión exclusiva y con animus domini, además de cumplir con los requisitos legales. En segundo lugar, también es posible que algún copropietario busque abusar de la ausencia de los otros y procure convertirse en único propietario del bien.

En cuanto a la condición de ausente, el artículo 47 del Código Civil establece que “cuando una persona no se halla en el lugar de su domicilio y han transcurrido más de sesenta días sin noticias sobre su paradero, cualquier familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad o afinidad, excluyendo el más próximo al más remoto, puede solicitar la designación de curador interino” (Código Civil, 1984, art. 47). Este curador interino será responsable de administrar la cuota correspondiente al ausente. En consecuencia, el desconocimiento del paradero del copropietario no genera una habilitación automática para que otro pretenda usucapir su cuota.

Ahora bien, aunque en un primer análisis la prescripción adquisitiva se muestre únicamente como un modo de adquirir propiedad, en realidad implica también la regularización jurídica de una situación posesoria ya existente frente a un copropietario que posee un título formal. Además, si la prescripción adquisitiva cumple una función de seguridad jurídica, se comprende que otorgue al poseedor la legalidad mediante la formalización de su propiedad, y que la función económica de esta institución permita al titular realizar actos de inversión y explotación económica del bien.

Es cierto que cada copropietario goza de facultades exclusivas sobre su cuota ideal, la cual se integra a su patrimonio como una unidad autónoma e independiente de las cuotas de los demás, pudiendo usarla, disfrutarla y disponer de ella individualmente. El ordenamiento reconoce estas facultades, cuyos efectos —positivos o negativos— recaen únicamente sobre quien las ejerce, en forma de beneficios o desventajas. Lo fundamental

es comprender que dichas facultades no dejan de ser exclusivas por el solo hecho de verse limitadas por la coexistencia —normalmente organizada proporcionalmente a la cuota— con los derechos de actuación de los restantes copropietarios (Arata, 2020).

En este sentido, una situación ventajosa puede manifestarse mediante la prescripción adquisitiva de dominio respecto de la cuota no utilizada, mientras que una situación de desventaja correspondería, en sentido contrario, a la falta de ejercicio por parte del titular sobre su alícuota.

Finalmente, si el ordenamiento jurídico permite la prescripción adquisitiva de la totalidad del bien, debe aceptarse también la posibilidad de la prescripción parcial respecto de la cuota de un copropietario, siempre que quien la reclame posea de manera exclusiva y cumpla con los requisitos previstos en la ley.

Asimismo, los resultados empíricos refuerzan esta posición doctrinaria. El 83,33 % de los abogados encuestados manifestó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo con que sí existen fundamentos jurídicos suficientes para admitir la prescripción adquisitiva de cuotas ideales. Esta percepción profesional evidencia que, en la práctica forense, se reconoce la función económica y de seguridad jurídica que cumple la prescripción dentro de la copropiedad.

4.3.2. Posición en contra de la prescripción

La imprescriptibilidad entre copropietarios está prevista en el artículo 985 del Código Civil, norma que establece una vinculación directa entre la prohibición de la prescripción dentro de la copropiedad y la imposibilidad de que la acción de partición prescriba. En otras palabras, permitir que opere la prescripción dentro de un régimen de copropiedad generaría un perjuicio al derecho de propiedad —reconocido constitucionalmente— del copropietario ausente.

Se sostiene que la regla de imprescriptibilidad respecto de los bienes comunes y la imprescriptibilidad de la pretensión de partición se encuentran estrechamente

conectadas, pues la primera evita que la segunda se vuelva ineficaz o ilusoria debido a la actuación unilateral de uno de los condóminos.

En este marco, los copropietarios cuentan con facultades de uso y disfrute sobre cada una de las alícuotas del bien, en proporción al derecho que adquirieron o al que deriva de una sucesión. Ninguno de ellos puede ejercer propiedad exclusiva sobre una parte material específica del bien común. Cada condómino únicamente está facultado para disponer y gravar de manera libre su cuota ideal, la cual recae sobre la totalidad del bien compartido (Torres, 2016).

De igual modo, los datos empíricos muestran que un sector minoritario mantiene una posición más cautelosa. El 30 % de los encuestados expresó desacuerdo o neutralidad respecto a modificar el artículo 985 del Código Civil. Este grupo refleja la preocupación doctrinaria por proteger el derecho de propiedad del copropietario ausente y coincide con la interpretación tradicional de la imprescriptibilidad entre copropietarios.

Ahora bien, surge la cuestión de si los copropietarios pueden, mediante acuerdos internos, alterar el alcance de estas restricciones. Sobre este punto, resulta claro que el deber de utilizar el bien sin perjudicar el interés común constituye una norma de carácter imperativo que no admite modificación convencional, pues permitir lo contrario significaría introducir en el ordenamiento jurídico un supuesto de abuso del derecho. Los copropietarios sí pueden organizar el uso del bien a través de turnos o asignaciones parciales, pero lo que no les está permitido es establecer atribuciones de uso exclusivo y, además, legitimar que cada uno pueda deteriorar el bien en perjuicio del resto, o que interfiera con las áreas asignadas a los demás, obstaculizando o dificultando su uso (Arata, 2020).

En la medida en que todos los copropietarios conservan facultades de uso, en esa misma extensión se encuentran impedidos de prescribir, conforme a lo dispuesto por el artículo 985 del Código Civil. Ello respalda la postura de que la prescripción adquisitiva no puede operar entre copropietarios, dado que quien ejerce la posesión del bien lo hace también

en representación de los otros. Por esta razón, no concurren los elementos necesarios para que la prescripción adquisitiva opere a su favor, aunque podrían existir excepciones dependiendo de las particularidades fácticas o del análisis concreto de cada situación (Vásquez, 2011).

Esta última precisión de Vásquez no implica una prohibición absoluta de la prescripción entre copropietarios, sino que plantea la necesidad de evaluar cada caso individualmente. Esta visión, sin duda, respalda la propuesta de reformar el artículo 950 para permitir tal posibilidad en determinados supuestos, quedando finalmente en manos del juez, ante un conflicto específico, apreciar las circunstancias del caso concreto.

4.3.3. Posición de los investigadores

¿Es posible que un copropietario adquiera, mediante prescripción adquisitiva, la cuota ideal de otro? De acuerdo con la regulación vigente en nuestro Código Civil, ello no puede efectuarse, pues la prescripción adquisitiva entre copropietarios está prohibida. No obstante, estimo que dicha imprescriptibilidad se convierte en un obstáculo para la formalización de la propiedad en aquellos casos en los que, en la práctica, un copropietario ejerce el dominio exclusivo del bien.

Por esta razón, resulta necesaria una modificación legislativa del artículo 950, a fin de habilitar la prescripción adquisitiva entre copropietarios. Para ello, el prescribiente debería demostrar una conducta activa que revele posesión exclusiva del bien y acreditar el cumplimiento de los requisitos legales de la prescripción, además de considerarse la actitud pasiva del titular de la cuota ideal que no ejerce ni reivindica su derecho posesorio.

Esta postura también se ve respaldada por la información recogida en el trabajo de campo. El 70 % de los abogados encuestados manifestó estar de acuerdo o totalmente de acuerdo con la pertinencia de modificar el artículo 985 del Código Civil. Este consenso profesional evidencia que la normativa vigente no responde adecuadamente a las situaciones reales de abandono prolongado de cuotas ideales y legitima la necesidad de una reforma legislativa.

¿Cuáles serían los beneficios de que un copropietario pueda adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario? Permitirlo posibilitaría la formalización de una propiedad que jurídicamente aparece como copropiedad, pero que en la práctica funciona como una propiedad exclusiva fuera del régimen de copropiedad. Además, contribuiría a eliminar escenarios de inseguridad jurídica y favorecería la libre circulación económica de los bienes.

Realizar esta investigación ha representado, sin duda, un desafío, pues la labor del investigador implica sostener un diálogo constante con quienes más conocen y se interesan por el tema, individuos que, a su vez, cuentan con perspectivas diversas y posturas sumamente marcadas que buscan defender hasta las últimas consecuencias.

Este trabajo también ha sido retador debido a que la propiedad constituye una institución jurídica que es, a la vez, un derecho fundamental; por ello, no debe abordarse únicamente desde formalismos, sino que exige remontarse a sus orígenes y a su evolución histórica. En ese sentido, no son necesariamente los profesores de Derecho quienes brindan la información más completa, sino los historiadores, cuyo amplio conocimiento sobre los procesos ocurridos tanto en el ámbito nacional como internacional permite comprender mejor la situación jurídica pasada y presente.

Una crítica destacada dirigida al estudio de los Derechos Reales es que no suele incluir una visión de corte histórico, dejando de lado incluso los pronunciamientos vinculantes de la Corte Interamericana que tutela la propiedad, y limitándose con frecuencia a entender el derecho de propiedad únicamente como titularidad. Esto ocurre pese a aportes doctrinales relevantes como los de Morales, quien concibe la propiedad desde la teoría de las situaciones jurídicas subjetivas, y pese al reconocimiento contemporáneo de la constitucionalización de este derecho, entre otros aspectos.

El debate sobre la propiedad, sin duda, seguirá siendo sumamente enriquecedor. Incluso si se resuelve el problema abordado en esta tesis, surgirán nuevos desafíos, pues, como afirma el maestro Mejorada (2012), el estudio de la adquisición de la propiedad es

indispensable en cualquier análisis relativo a este derecho. Además, la discusión permanece especialmente intensa en torno a la protección constitucional que debe otorgarse y respecto de los mecanismos de adquisición por parte de terceros, así como sobre la exigencia de buena fe en estos procesos.

Capítulo V

CONCLUSIONES

CAPÍTULO V- CONCLUSIONES

1. Los fundamentos jurídicos que justifican la incorporación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad dentro de la legislación civil peruana se sustentan en los principios de certidumbre, fijación de situaciones jurídicas consolidadas y seguridad jurídica. Estos principios demandan que el ordenamiento reconozca consecuencias jurídicas frente al copropietario que, de manera prolongada, abandona el ejercicio posesorio de su cuota ideal. La ausencia de sanción genera desequilibrio entre quienes asumen las cargas y deberes del bien común y quienes se benefician del mero título sin contribuir a su conservación o explotación. El análisis empírico confirma esta conclusión: el 83,33 % de los abogados encuestados estima que existen fundamentos jurídicos suficientes para admitir la usucapión de cuotas ideales, lo que refuerza la solidez doctrinal y práctica de esta propuesta.

2. La ausencia de regulación expresa sobre la prescripción adquisitiva de cuotas ideales ha generado problemas de carácter económico, social y jurídico. Económicamente, conduce a la existencia de riqueza improductiva, pues la falta de ejercicio posesorio y de carga contributiva paraliza el uso eficiente del bien común. Socialmente, produce afectaciones al tráfico jurídico inmobiliario, dificultando la circulación de bienes y limitando inversiones. Jurídicamente, favorece la persistencia de situaciones irregulares que impiden el saneamiento físico-legal del bien. Los resultados empíricos corroboran esta problemática: el 63,33 % de los abogados civilistas consultados considera que la regulación vigente no ofrece soluciones adecuadas frente al abandono prolongado por parte de un copropietario, poniendo de manifiesto la necesidad de admitir la usucapión entre copropietarios como mecanismo correctivo.

3. No existen razones jurídicas de naturaleza dogmática, constitucional o sistemática que justifiquen prohibir que un copropietario pueda adquirir la cuota ideal abandonada por su par mediante prescripción adquisitiva. La regla de imprescriptibilidad de los bienes comunes, interpretada de manera aislada, no puede erigirse en un obstáculo absoluto.

Por el contrario, la coherencia interna del sistema jurídico revela que la prescripción adquisitiva puede operar como: Recompensa objetiva a quien ejerce de manera continua las cargas, cuidados y responsabilidades inherentes al bien; y Sanción subjetiva frente al propietario inactivo, cuya conducta genera estancamiento de la riqueza y afectación del interés general. Esta conclusión se ve reforzada por la opinión de los especialistas encuestados, quienes en un 83,33 % manifiestan acuerdo en que existen fundamentos suficientes para admitir la usucapión de cuotas ideales abandonadas.

4. Los criterios jurídicos identificados, sumados al respaldo empírico obtenido, justifican la incorporación expresa de la figura de la prescripción adquisitiva de dominio de cuotas ideales abandonadas dentro del artículo 985 del Código Civil. La reforma permitiría dotar al sistema jurídico de un mecanismo eficaz para resolver conflictos derivados del abandono posesorio, alinear la normativa con los principios de seguridad jurídica y promover el uso eficiente de la propiedad.

Esta conclusión se encuentra sólidamente apoyada en el estudio empírico: el 70 % de los abogados especialistas consultados considera pertinente modificar el artículo 985, evidenciando un consenso significativo de la comunidad jurídica respecto de la necesidad de actualización legislativa. Tal coincidencia entre doctrina, práctica profesional y análisis normativo revela que la postura favorable a dicha reforma no solo es la más consistente, sino también la más acorde con los fines constitucionales de protección de la propiedad, eficiencia económica y justicia en las relaciones patrimoniales.

Capítulo VI

RECOMENDACIONES

CAPÍTULO VI – RECOMENDACIONES

1. Se recomienda reconocer y valorar que la usucapión constituye la manifestación más pura y verificable de la realidad posesoria, en tanto se sustenta en hechos continuos, públicos y comprobables. A diferencia de los títulos formales de propiedad —como contratos, sucesiones o actos de disposición— que dependen de abstracciones jurídicas susceptibles de invalidad o cuestionamiento (por defectos del transmitente, imprecisión del objeto o irregularidades en la cadena de transferencias), la posesión cualificada que da lugar a la prescripción adquisitiva se erige como una realidad fáctica objetiva. En tal sentido, la usucapión transforma el hecho social en verdad jurídica, dotando de seguridad y estabilidad a las relaciones de propiedad. Este reconocimiento resulta aún más relevante cuando se trata de cuotas ideales en copropiedad, donde la existencia de titularidades fragmentadas y, muchas veces, desordenadas, genera incertidumbre que puede ser eficazmente superada mediante la consolidación posesoria.

2. Se recomienda la creación de mesas de diálogo de carácter técnico, integradas por representantes del Poder Judicial, notarías, SUNARP, municipalidades y especialistas en derecho civil y registral. El objetivo es analizar de forma conjunta las dificultades recurrentes en los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio —tanto judiciales como notariales— y en su posterior inscripción registral. Este espacio permitiría uniformizar criterios, reducir la discrecionalidad interpretativa, estandarizar requisitos, mejorar la articulación entre instituciones y, en consecuencia, agilizar el reconocimiento de la prescripción adquisitiva de inmuebles, especialmente cuando involucra cuotas ideales dentro de una copropiedad. La perspectiva interdisciplinaria garantizará que las soluciones propuestas respondan tanto a la realidad posesoria como a la técnica registral aplicable.

3. Se propone la modificación del artículo 950 y 985 del Código Civil, en el que no se establezca impedimento de la prescripción adquisitiva de dominio por parte de los copropietarios.

De tal manera que la fórmula legal es la siguiente:

Artículo 950.- “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe. También se pueden prescribir las partes alícuotas”.

Artículo 985.- “La acción de partición es imprescriptible y dada las circunstancias de ser el caso que los copropietarios cumplan con los requisitos para prescribir el bien según lo señalado por el artículo 950, podrán adquirir la titularidad sobre los bienes comunes”.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Albaladejo, M. (2004). *La usucapión*. Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España.
- Almengor, K. S. (2013). División y partición de inmuebles: alcances registrales. *Derecho y Cambio Social*, 10(33), 1-9. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5476714.pdf>
- Alvarado, J. (2004). La usucapión como modo de adquirir de la propiedad en el derecho romano y su influencia en la legislación civil latinoamericana. *Revista Anuario del Instituto de Derecho Comparado*, 27, <http://servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/index.htm>
- Álvarez, J. (2006). *Derechos Reales*. Aranzari.
- Arata, M. (2020). *Comentario al artículo 983 del Código Civil*. Tomo V. Gaceta Jurídica.
- Arce, J. (2021). *Implicancias de la prescripción adquisitiva de dominio en la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, artículo 927 del Código Civil Peruano, 2019*. (Tesis de maestría), Universidad Católica de Santa María. <http://tesis.ucsm.edu.pe/repositorio/handle/UCSM/10904>
- Arribas, G., & Lau, E. (2011). Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la "caverna"? *THEMIS, Revista de Derecho*, 60, 149-166. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9063/9474>
- Aranzamendi, L. (2008). *Epistemología y la investigación cualitativa y cuantitativa en el Derecho*. Adrus.

Aranzamendi, L. (2011). *Fundamentos epistemológicos de la investigación básica y aplicada al Derecho*. Grijley.

Atienza, M., & Ruiz, J. (2007). Dejemos atrás el positivismo jurídico. *Isonomía, Revista de Teoría y Filosofía del Derecho*, 27, 7-28.
<https://www.cervantesvirtual.com/nd/ark:/59851/bmc5x2s8>

Atienza, M. (2006). *El derecho como argumentación*. Ariel.

Atienza, M. (2018). Constitución y argumentación. *Persona y Derecho*, 78, 349-371.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6768585>

Bautista, J. (2016). Copropiedad y usucapión: ¿Los copropietarios pueden adquirir por prescripción adquisitiva los bienes comunes? *Advocatus*, 33, 117-130.
<https://doi.org/10.26439/advocatus2016.no33.4421>

Belatti, S. (2016). Partición de herencia. *Consejo Directivo*, 84-95.
<https://www.bvirtual.com.ar/wp-content/uploads/Belattil.-RdelN-925.pdf>

Berrocal, E. (2018). *La prescripción adquisitiva de dominio y sus implicancias y el derecho a la propiedad en sede notarial*. (Tesis de maestría), Universidad Inca Garcilaso de la Vega, <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/3861>

Bidart, G. (1989). *Tratado Elemental de Derecho Constitucional Argentino*. Tomo I. Ediar.

Borrell y Soler, A. (1944). *Derechos Reales*. Bosch.

Bullard, A. (1987). La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble. *THEMIS, Revista de Derecho*, 7, 76-80.
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10675/11155>

- Cantor, G. (2002). La Triangulación metodológica en Ciencias Sociales. *Revista Electrónica de Epistemología de Ciencias Sociales* 13, 10-15.
dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=301285
- Carrillo, Y., & Caballero, J. (2021). Positivismo jurídico. *Prolegómenos*, 24(48),13-22. <https://doi.org/10.18359/prole.4168>
- Castro, O. M., & García, L. (2003). El derecho de propiedad durante el matrimonio y la copropiedad. *Derecho & Sociedad*, 20, 275-279.
https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/1731_6
- Chávez, H. (2017). *Prescripción adquisitiva de bienes muebles e inmuebles y calificación de la demanda en los Juzgados Civiles de la ciudad de Huaraz periodo, 2013-2014*. (Tesis de maestría), Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.
<http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/1620>
- Chico y Ortiz, J. (1994). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo I. Marcial Pons.
- Cooter, U. (2016). *Derecho y economía*. Fondo de Cultura Económica.
- Delgado, J. (2017). *Las limitaciones del saneamiento registral en la compra venta en porcentajes ideales de predios sin habilitación urbana ni subdivisión en el distrito de Santa Ana La Convención*. (Tesis de abogacía), Universidad Andina del Cusco,
<https://hdl.handle.net/20.500.12557/1224>
- Díaz, D. (2018). *¿Puede un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva de dominio las cuotas ideales de su copropietario?* LP Pasión por el Derecho.
https://lpderecho.pe/puede-copropietario-adquirir-prescripcion-adquisitiva-dominio-cuotas-ideales-copropietario/#_ftn1

Díaz, A. (2017). Fundamentos jurídicos de la usucapión. (Tesis doctoral en Derecho). Universidad de La Laguna.

<https://riull.ull.es/xmlui/bitstream/handle/915/6328/Fundamentos%20juridicos%20de%20la%20usucapion.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Escobar, G., & Ponce, L. (2021). *Limitaciones registrales derivadas del régimen de copropiedad: caso parcela 82 del distrito de San Jerónimo – Cusco*. Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Andina del Cusco.

<https://hdl.handle.net/20.500.12557/4277>

García de la Calle, S. (2023). *La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles: Estudio jurisprudencial* [Trabajo de fin de máster, Universidad de Alcalá].

Gallegos, W. J. (2020). *La oposición en la prescripción adquisitiva de dominio notarial y su problemática*. Tesis de maestría, Universidad Nacional Federico Villarreal.

<http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/4423>

Garazatua, J. (2021). Hacia un procedimiento registral democrático y garantista en el Perú. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 101, 221-247.

González, G. (2010). *La Usucapión. Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Jurista Editores.

González, G. (2018). Informe sobre prescripción adquisitiva de predio en posesión del Club Libertad. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 56, 151-207.

González, G. (2003). Curso de *Derecho Reales*. Jurista.

González, G. (2013). *Tratado de Derecho Reales*. Tomo II. Jurista.

Gonzales, G. (2017). Bases fundamentales del derecho registral. *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial*. 4-5, 123-154.
https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf

González, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales*. Jurista Editores.

Gonzalo, A. L. (2019). *¿A quién deberíamos proteger cuándo se produce el traslado automático de gravámenes a las partidas resultantes de la división y partición, al acreedor o a los ex copropietarios?*. Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho, Pontificia Universidad Católica del Perú.
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/16382>

Guamán, K., Hernández, E. & Lloay, S. (2022). El positivismo y el positivismo jurídico. *Revista Universidad y Sociedad*, 12(4), 265-269.
http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=36202020000400265&lng=es&tling=es

Guastini, R. (2002). La interpretación: objetos, conceptos y teorías. En Vázquez, R. (comp.), *Interpretación Jurídica y Decisión Judicial*. (pp.19-38). Fontamara.
Guzmán, C. (s.f.e.). "El derecho de propiedad y su importancia en el régimen económico". Blog de la Escuela de Postgrado, Universidad Continental.
<https://blogposgrado.ucontinental.edu.pe/el-derecho-de-propiedad-y-su-importancia-en-el-regimen-economico>

Hedemann, J. W. (1955). Derechos reales (Vol. II; J. L. Díez Pastor & M. González Enríquez, Trans.). Revista de Derecho Privado.

Hernández, A. (1987). *Obras Completas. Volumen II: La posesión*. Espasa-Calpe.

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. 6ta. edic. McGraw - Hill.

Hoyos, P. (2018). *La inscripción de la inmovilización temporal de partidas con relación a la alícuota de uno de los copropietarios como protección al derecho del copropietario a propósito del precedente de observancia obligatoria aprobado en el pleno CXXXII*. Trabajo a para optar la segunda especialidad, PUCP.
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/11780>

Jiménez Jaramillo, M. (2024). La prescripción adquisitiva en la copropiedad como consecuencia del abandono del bien [Tesis de maestría, Universidad Señor de Sipán].

Josserand, L. (1950). *Derecho civil* (Tomo I, Vol. III: *La propiedad y los otros derechos reales y principales*; S. Cunchillos y Materola, Trad.). Bosch.

Josserand, L. (1955). *Derecho Civil*. Bosh.

Lafaille, H., & Alterini, J. H. (2010). *Derecho civil: Tratado de los derechos reales* (T. II). La Ley.

Lázaro, M. (2019). La hermenéutica jurídica desde la perspectiva filosófica. *Anuario de la Facultad de Derecho, Universidad de Extremadura*, 35.
<https://doi.org/10.17398/2695-7728.35.481>

López, H. (2014). *La copropiedad en el derecho comparado*. Bienes y derecho Reales.
<https://bienesyderechosrealesunivia.wordpress.com/2014/10/15/la-copropiedad-en-el-derecho-comparado/>

Mendoza del Maestro, G. (2013). Apuntes sobre el derecho de propiedad a partir de sus contornos constitucionales. *Foro Jurídico*, 12, 97–108.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803>

Mejorada, M. (2012). Interrupción y suspensión de la prescripción. *Advocatus*, 26, 273-279.

<https://doi.org/10.26439/advocatus2012.no26.4131>

Mejorada, M. (2019). *Fundamento de la usucapión*. LP Pasión por el Derecho.

<https://lpderecho.pe/fundamento-usucapion-martin-mejorada/>

Merrill, T. W., & Smith, H. E. (2000). Optimal standardization in the law of property: The
numerus clausus principle. *Yale Law Journal*, 110(1), 1-70.

https://scholarship.law.columbia.edu/faculty_scholarship/412

Merrill, T. W. (2014). Property and the right to exclude II. *Brigham-Kanner Property Rights
Conference Journal*, 3, 1-38.

https://scholarship.law.columbia.edu/faculty_scholarship/937

Mesía, J. R. (2018). *Efectos jurídicos de la excepción de prescripción extintiva de la acción, derivada de las acciones de prescripción adquisitiva de dominio, y de reivindicación positivo para el propietario y negativo para el prescribiente adquirente*. (Tesis doctoral), Universidad César Vallejo, <https://hdl.handle.net/20.500.12692/47036>

Montes, J. (2020). *Formalización e independización de un predio transferido, por derechos y acciones, en el proceso de inscripción registral como protección de los derechos e intereses en el Perú*. Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Andina del Cusco. <https://hdl.handle.net/20.500.12557/3933>

Morales, R. (2012). *Estudios sobre la propiedad*. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Nieto Sánchez, J. (2018). *El usufructo de acciones y participaciones sociales* [Tesis doctoral, Universidad de Valencia].

O'Callaghan, X. (s.f.e.) *La usucapión. Requisitos y efectos*.

<https://vlex.es/vid/usucapion-requisitos-efectos-215190>

Ortega, P. (2017). *Prescripción de la cuota de un comunero (heredero o copropietario)*. Tesis para la obtención de título de abogada, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/8138>

Palacios, E. (2004). La copropiedad. *Revista jurídica Docentia et investigatio*, 7(1),73-82.

Peña, M. (1999). *Derechos Reales Derecho hipotecario. Tomo II*. Thomson.

Pozo, J. (2017). *Reivindicación. Accesión y Usucapión*. Pacífico.

Prieto, L. (2000). Tribunal Constitucional y positivismo jurídico. *DOXA: Cuadernos de Filosofía del Derecho* 23, 161- 195.
<http://dx.doi.org/10.14198/DOXA2000.23.07>

Queypo, A. J. (2014). *Imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal según el artículo 2 de la Ley 29618 frente a la vulneración del artículo 73 de la constitución de 1993*. Tesis para obtener el título de abogado, Universidad Privada Antenor Orrego. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/399>

Ramírez, E. (1996). *Tratado de derechos Reales. Tomo I: Posesión*. Rhodas.

Ramírez, E. (2016). *Prescripción Adquisitiva de dominio*. Rhodas.

Ramírez, E. (2017). *Tratado de Derechos Reales*. Gaceta Jurídica.

Ramos, C. (2011). *Cómo hacer una tesis de Derecho y no envejecer en el intento*.

Grijley – Iustitia.

Robles, L. (2014). *Guía metodológica para la elaboración de proyectos de investigación jurídica*. Fecaat.

Romero, H., Palacios, J. y Ñaupas, H. (2018). *Metodología de la investigación Jurídica. Una brújula para investigar y redactar tesis*. Grijley.

Rodríguez, F. (2014). La investigación jurídica básica y la investigación jurídica aplicada. *Revista Justicia de la Universidad Simón Bolívar*, 8-11.
<http://www.scielo.org.co/pdf/just/n25/n25a01.pdf>

Rosso, G. (2017). La prescripción adquisitiva de las servidumbres continuas de alguna clase. *Relectura del art.882 del código civil. Revista Chilena de Derecho Privado*, 29, 209-210.
https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S071880722017000200209&script=sci_abstract

Saldaña, Z. E. (2019). *Efectos jurídicos del carácter dicotómico de la jurisprudencia en las acciones reales de prescripción adquisitiva de dominio*. Tesis de maestría, Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez, Juliaca.
<http://repositorio.uancv.edu.pe/handle/UANCV/2997>

Salmón, E., & Blanco, C. (1993). El derecho a la propiedad en la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos: Un ejemplo de indivisibilidad e interdependencia de los derechos humanos. En Priori, G. (ed.). *Estudios sobre la propiedad*. (pp.13-189). Pontificia Universidad Católica del Perú.
<https://biblioteca.corteidh.or.cr/tablas/r38465.pdf>

Sánchez, C. (2021). *Tutela de los derechos reales. Propiedad, posesión y usucapión*. Instituto Pacífico.

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

Schauer, F. (2015). *The force of law*. Harvard University Press.

Silva, E. (1993). *Acciones, actos y contratos sobre cuota*. Jurídica de Chile.

Silva, M. (2020). La Legitimación del Vendedor citado de evicción para alegar la prescripción adquisitiva y extintiva. *Revista Chilena de Derecho Privado*, 35, 51-80 https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=So718-80722020000200051

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (13 de Junio de 2014). *Compraventa e independización*, Resolución N°292-2014-SUNARP-TR-A. Sala del Tribunal Registral de Arequipa.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (15 de Julio de 2014). *Compraventa*, Resolución N°1301-2014-SUNARP-TR-L. Sala del Tribunal Registral de Lima.

Teixeira de Freitas, A. (1883). *Esboço de um código civil para o Brasil* (citado en Lafaille & Alterini, 2010).

Tinajeros, M. A. (2022). El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles ante las municipalidades provinciales. *Revista de Derecho YACHAQ*, 13, 41-56. <https://doi.org/10.51343/yq.vi13.914>

Torres, A. (1999). *Introducción al Derecho/Teoría General del Derecho*. Palestra.

Torres, A. (2016). *Propiedad horizontal*. Instituto Pacífico.

Ursúa, F. (2004). Interpretación jurídica: una propuesta de esquematización de planteamientos. *Isonomía Revista de Teoría y Filosofía del Derecho*, 20, 255-275. <https://isonomia.itam.mx/index.php/revistacientifica/article/view/300/1005>

Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 68, 71-79.

Vásquez, A. (2011). *Derechos Reales*. San Marcos.

Velásquez, L. (2011). *Bienes*. Themis.

Villacorta Castre, M. (2024). *¿Realmente la jurisprudencia peruana contempla a la usucapio libertatis ante la ejecución de la hipoteca? Efectos de la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio* [Tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú].

Wolff, M. (1970). En L. Enneccerus, T. Kipp & M. Wolff, *Tratado de derecho civil* (T. III, Vol. I: *Posesión – Derecho inmobiliario – Propiedad*; B. Pérez González & J. Alguer, Trads.). Bosch.

Yunkor, Y. K. (2020). *Bases epistemológicas y doctrinarias de los derechos sustantivos para el ser humano*. (Tesis doctoral), Universidad Nacional Federico Villarreal.
<http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/4686>

Zarzar, A. (2019). *La usucapión desde un enfoque del análisis económico del derecho*. Tesina. Centro de investigación y docencia económica, A.C. h

Anexo 01

Proyecto de Ley que modifica el tercer párrafo del artículo 950° y el artículo 985° del Código Civil.

I. Exposición de motivos

La usucapión se encuentra regulada en el código civil en su artículo 950 es una de las formas originarias de adquirir la propiedad, cuyo fundamento es garantizar el tráfico económico y otorgar seguridad jurídica aquel poseedor de buena o mala fe del bien que por un determinado tiempo se encuentra en una posesión continua, pacífica y publica. Sin embargo, esto no se aplica a los copropietarios ya que el artículo 985 regula la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios, dejando al copropietario diligente en desamparo legal quien tiene que asumir la administración del bien y los gastos y cargas que este ocasiona para su mantenimiento y con la incertidumbre jurídica de no poder adquirir la propiedad. Mientras que protege a un copropietario negligente que abandono el bien.

La doctrina Tradicional que adopta el sistema romano germánico es la imprescriptibilidad entre copropietarios, señala que es incompatible la prescripción por copropiedad por su misma naturaleza que señala que no se puede excluir de la posesión a los demás copropietarios por lo cual no existe el animus domini. Es decir, el copropietario no posee para sí. Mientras que otras legislaciones regulan la prescripción de los bienes comunes en cuanto el copropietario posea no para la comunidad sino para sí, es decir, como dueño por lo cual le habilita la posibilidad de usucapiar.

El código Civil parte del supuesto que el copropietario no posee para el sino para la copropiedad por lo cual jamás podría adquirir la cuota ideal por prescripción.

Al respecto, se advierte que, es necesario modificar del artículo 985° del Código Civil, debido a que formalmente siguen siendo copropietarios, pero de hecho se comporta

como propietario puesto que los demás copropietarios están inubicables y sería imposible tomar decisiones bajo los parámetros de la copropiedad

II. Efectos de la vigencia de la norma sobre la legislación nacional

La propuesta normativa guarda respeto no solo con los postulados constitucionales, sino con la base de las teorías de la dogmática del derecho civil, de esta forma se concretiza:

a) En el ámbito normativo civil, permitirá mayor precisión en la regulación de las teorías que posibilitan, a través de su aplicación, adquirir los bienes comunes a través de la prescripción adquisitiva de dominio.

b) En el ámbito institucional, permitirá a los jueces dar solución a los casos de prescripción en los casos de copropiedad.

c) En el ámbito jurisprudencial y doctrinario, coadyuvará a eliminar situaciones dudosas y litigiosas sobre el bien.

III. Análisis Costo Beneficio

El presente Proyecto de Ley no genera gasto alguno al sector público, consecuentemente no contraviene lo regulado en el artículo 79 de la Carta Magna de 1993; por el contrario, tiene como objetivo beneficiar a la población nacional al brindar seguridad jurídica respecto de aplicación de figuras importantes del derecho civil que estriban directamente a la regularización de la propiedad y la seguridad al tráfico económico. Finalmente, impacta de forma directa en la administración de justicia al regularizar situaciones de hecho.

IV. Fórmula legal

Ley que modifica el artículo 985° del código civil Artículo 1.- Objeto de la ley

Esta ley tiene como propósito armonizar las regulaciones sobre la prescripción

adquisitiva de dominio en la copropiedad con la finalidad de viabilizar los casos de posesión exclusiva de uno de los copropietarios sobre el bien.

Artículo 2.- Modificaciones sobre el artículo 950.- "La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe. También se pueden prescribir las partes alícuotas".

Artículo 985.- "La acción de partición es imprescriptible y dada las circunstancias de ser el caso que los copropietarios cumplan con los requisitos para prescribir el bien según lo señalado por el artículo 950, podrán adquirir la titularidad sobre los bienes comunes".

DISPOSICIONES FINALES Y COMPLEMENTARIAS

Primera disposición final y complementaria: Aprobación y entrada en vigencia la presente ley deberá ser sometida a votación en el congreso y ser aprobada por mayoría, deberá ser promulgada por el Poder Ejecutivo sin perjuicio de ser aprobada frente a la omisión del primero por la presidenta del Congresos.

Consecuentemente, la ley surte efectos a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial el peruano. Segunda disposición final y complementaria: Aplicación en casos en trámite.

Los efectos de la ley no podrán ser aplicados en casos que se encuentren en trámite, es decir, investigación preparatoria formalizada, etapa intermedia, juicio oral, apelación, casación o en ejecución.

El principal objetivo de esta obra investigadora es identificar y analizar los fundamentos dogmáticos, evidencia empírica y dotar de una propuesta normativa la posibilidad de adquirir cuotas ideales en la copropiedad en el marco de la prescripción adquisitiva, en la búsqueda de proporcionar fundamentos sólidos para mejorar la comprensión y aplicación de esta figura jurídica en el Perú. Esta obra se sostiene en tres ejes fundamentales: el doctrinal, el empírico y el propositivo.

De esta manera, el resultado responde a la necesidad de ofrecer una base normativa clara y precisa que regule de manera específica la prescripción adquisitiva de cuotas ideales en la copropiedad.

- ✓ Los fundamentos teóricos y dogmáticos entorno a la prescripción adquisitiva de cuotas ideales en la copropiedad, a la luz de la doctrina y jurisprudencia nacional e internacional.
- ✓ La evidencia empírica, buscando proporcionar un análisis basado en datos y casos concretos que permitan evaluar la aplicación efectiva, identificar áreas de mejora y sustentar la propuesta normativa para regular la prescripción adquisitiva de cuotas ideales en la copropiedad en el Perú.



**Editorial
CICI**

**CENTRO DE INVESTIGACIONES
Y CAPACITACIONES INTERDISCIPLINARES**

ISBN 978-628-97472-0-1