



UNIVERSIDAD NACIONAL
“SANTIAGO ANTÚNEZ DE MAYOLO”

ESCUELA DE POSTGRADO

**LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE LA CUOTAS
IDEALES DE LA COPROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN
CIVIL PERUANA**

Tesis para optar el grado de Doctor
en Derecho y Ciencias Políticas

FANY SOLEDAD VERA GUTIERREZ

Asesor: Dr. LUIS WILFREDO ROBLES TREJO

Huaraz – Ancash - Perú

2023

Nº de Registro: TE106





UNIVERSIDAD NACIONAL
"SANTIAGO ANTUNEZ DE MAYOLO"
ESCUELA DE POSTGRADO

ACTA DE SUSTENTACION DE TESIS

Los miembros del Jurado de Sustentación de Tesis Doctoral, que suscriben, reunidos en en el Auditorio de la Sala de Audiencias de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, de la Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional "Santiago Antúnez de Mayolo" para calificar la sustentación de la **Tesis Doctoral** presentada por la:

Magister : **FANY SOLEDAD VERA GUTIERREZ**

Título : **LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE LA CUOTAS IDEALES DE LA COPROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN CIVIL PERUANA**

Después de haber escuchado la sustentación y las respuestas a las preguntas y observaciones finales, lo declaramos:

APTO, con el calificativo de DIECISEIS (16)

De conformidad al Reglamento General a la Escuela de Postgrado y al Reglamento de Normas y Procedimientos para optar los Grados Académicos de Maestro y Doctor, queda en condición de ser aprobado por el Consejo de la Escuela de Postgrado y recibir el Grado Académico de DOCTOR en DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS a otorgarse por el Honorable Consejo Universitario de la UNASAM.

Huaraz, 09 de marzo del 2023

Dr. Elmer Robles Blacido
PRESIDENTE

Ph.D. Félix Claudio Julca Guerrero
SECRETARIO

Dr. Luis Wilfredo Robles Trejo
VOCAL

NOMBRE DEL TRABAJO

T033_NDEDNI_D[1].docx

AUTOR

Fany Vera

RECUENTO DE PALABRAS

21368 Words

RECUENTO DE CARACTERES

117281 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

107 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

176.8KB

FECHA DE ENTREGA

Jun 26, 2023 9:02 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Jun 26, 2023 9:41 PM GMT-5**● 4% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 4% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 2% Base de datos de trabajos entregados
- 0% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

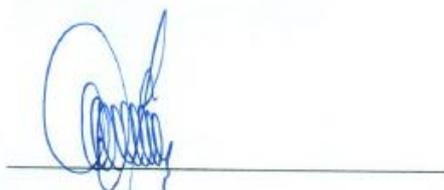
● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Bloques de texto excluidos manualmente
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 12 palabras)

MIEMBROS DEL JURADO

Doctor Elmer Robles Blacido

Presidente



Doctor Félix Julca Guerrero

Secretario



Doctor Luis Wilfredo Robles Trejo

Vocal



ASESOR

Doctor Luis Wilfredo Robles Trejo



AGRADECIMIENTO

Agradecimiento a mis padres Enma y Nicolás que han guiado mis pasos y a mi querido esposo Alberto que siempre está apoyándome en cada momento de mi vida.



Dedicado a mis hijos Jhefferson y Jhonatan, son la luz que ilumina mi vida y fuerza para seguir adelante.



ÍNDICE

Página

Resumen	x
Abstract	xi
INTRODUCCIÓN	1-3
Capítulo I	
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	4-8
1.1. Planteamiento y formulación del problema	4
1.2. Objetivos	6
1.3. Justificación.....	7-8
1.4. Delimitación	8
Capítulo II	
MARCO TEÓRICO	9-42
2.1. Antecedentes de Investigación	9
2.2. Bases filosóficas y epistemológicas	12
2.3. Bases teóricas	18
2.4. Definición de términos	39
2.5. Hipótesis	41
2.6. Categorías	42
Capítulo III	
METODOLOGÍA	43-46
3.1. Tipo de investigación	43
3.2. Diseño de investigación.....	43
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de la información.....	44
3.4. Plan de procesamiento y análisis estadísticos de datos	46
Capítulo IV	
RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	48-82
4.1. Presentación de Resultados	48
4.2. Validación de la hipótesis	70
4.3. Discusión	72
Conclusiones	80
Recomendaciones.....	82
Referencias Bibliográficas	84-94
Anexos	



Resumen

La investigación tuvo como finalidad analizar los principios y fundamentos jurídicos que justifican la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana. En ese sentido, se desarrolló una investigación de tipo teórica o dogmática, diseño no experimental, transversal y explicativo, empleándose para ello la técnica documental y el enfoque cualitativo para el análisis de la información.

La investigación se justificó teóricamente porque se desarrolló a partir de los fundamentos teóricos de la prescripción adquisitiva de dominio y la copropiedad desarrollada por civilistas, tuvo una justificación práctica ya que actualmente en el Código Civil peruano, no se permite la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales de la copropiedad, llegando a la conclusión que es necesario cambiar la visión tradicionalista y formalista del problema planteado, reconociendo que 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 permiten la prescripción adquisitiva de dominio por el copropietario, para ello se debe modificar el artículo 985 del Código Civil 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

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

Abstract

The purpose of this research was to analyze the principles and legal foundations that justify the regulation of the purchasing prescription of domain of the ideal quotas of co-ownership in Peruvian civil legislation. In this sense, dogmatic research of non-experimental, transversal and explanatory design was carried out, using specific methods such as exegetical, hermeneutic, dogmatic and legal argumentation and as a unit of analysis: doctrine, regulations and jurisprudence. The investigation was theoretically justified because it was developed from the theoretical foundations of the acquisition of ownership prescription and co-ownership developed by civilists, it had a practical justification since currently in the Peruvian Civil Code, the acquisition of ownership prescription of the properties is not allowed. ideal quotas of co-ownership, reaching the conclusion that it is necessary to change the traditionalist and formalist vision of the problem posed, recognizing that the legal foundations based on the principle of certainty of rights, fixation to legal situations and legal security constitute the reasons legal that allow the acquisition of domain by the co-owner, for this, article 985 of the Civil Code must be modified, so that the co-owner who has ceased to exercise his right of possession over his respective quota against the other co-owners; should be sanctioned with the loss of domain

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

INTRODUCCIÓN

El instituto jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio es una forma natural u original de adquirir la propiedad a través del tiempo. Su fundamento es sancionar al propietario descuidado que no ejercita sus derechos de propiedad y a su vez permite que el prescribiente mejore su condición de poseedor a propietario, lo cual trae consigo el acceso al crédito y por lo tanto la circulación económica. Se ha elegido el problema por la falta de la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana, es decir, existe un vacío normativo al respecto.

Por su parte, el Código Civil regula la copropiedad como la propiedad compartida por una pluralidad de sujetos en la cual existe una cuota ideal sobre la cual no se ha ejercido aún la partición respectiva que permita individualizar materialmente la cuota abstracta que posee cada copropietario sobre el bien, pero el problema se presenta cuando se pretende adquirir esa cuota ideal de la copropiedad a través de la prescripción adquisitiva, como una forma de sancionar al sancionar como se indicó precedentemente, al propietario descuidado que no ejercita sus derechos de propiedad.

En dicho contexto, de la revisión del artículo 985 del Código Civil, se señala taxativamente que los copropietarios no pueden prescribir sobre la cuota ideal y en el mismo sentido se han pronunciado reiteradas sentencias; sin embargo, se buscó justificar la modificación del artículo antes indicado, ya que la benevolencia hacia aquel copropietario negligente que no ejerce su derecho sobre el bien y se desconoce

su paradero resulta siendo perjudicial para aquel copropietario que asume los gastos totales para el mantenimiento del bien, porque de no realizarlo de esta manera el bien sobre el cual también ejerce derecho podría caer en una situación ruinosa.

Sucede que el problema que se ha advertido es que tal como se encuentra redactada la norma en el ordenamiento civil peruano no es factible que el copropietario adquiera por prescripción adquisitiva, lo cual, no guarda un correlato con el fin declarativo de la prescripción, porque debe tenerse presente que en los hechos un copropietario hace uso y disfrute de las cuotas ideales que no le corresponden comportándose como propietario de dichas cuotas ideales pero solo con la limitante que no puede seguir el trámite ni notarial ni judicial para que se le declare como propietario de él.

Por ello, en cumpliendo a lo exigido por la Universidad Nacional “Santiago Antúnez de Mayolo” se encuadró esta investigación en una de tipo teórica, desarrollándose bajo el enfoque cualitativo, realizando para ello un estudio de las fuentes formales del derecho sobre el problema planteado, además de analizó las diferentes soluciones dadas por la legislación y la jurisprudencia. Para ello se empleó la técnica documental para el recojo de la información, las que luego fueron registradas, organizadas y sistematizadas a través del sistema bibliográfico, que permitió el análisis de las categorías identificadas en la investigación.

En tal sentido, de acuerdo al reglamento de tesis de la EPG se ha estructurado la tesis en los siguientes capítulos: Capítulo I del problema de investigación, en el que se ha formulado el problema, precisado los objetivos, se realizó la justificado iusfilosófica, teórica, metodológica, práctica y legal.

El Capítulo II que abarcó el desarrollo del marco teórico, en el cual se identificaron los antecedentes de la investigación relacionados al problema de investigación, bases filosóficas y epistemológicas, las bases teóricas, las definiciones de términos, hipótesis y categorías.

El Capítulo III referido a la metodología empelada en la investigación, definiendo el tipo de investigación realizada, el diseño de la investigación, las técnicas de investigación y de análisis de la información,

Y, por último, el Capítulo IV donde se presentó los resultados, validación de la hipótesis, así como la discusión. Luego se plantearon las conclusiones y recomendaciones, culminando con las referencias bibliográficas.

La tesista.

Capítulo I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento y formulación del problema

Con el transcurrir de los años se podría decir que se ha mantenido inalterable la forma en cómo se transfieren las acciones y derechos de una copropiedad además que no se han realizado cambios importantes en el Libro V del Código Civil - Derechos Reales, que regula la propiedad, la posesión, así como las formas de adquirir y extinguir cada una de ellas, entre otros derechos.

Se ha podido advertir con el transcurrir del tiempo, también, que ello no facilita el saneamiento físico legal y que tampoco permite la explotación y disfrute económico como lo requiere la propiedad cuando esta se encuentre dividida en porcentajes ideales y tampoco ayuda en la recaudación municipal.

Ante ello, se ha podido apreciar que entre los copropietarios sucede que algunos de ellos no ejercen ningún acto posesorio sobre el bien ni tienen interés en regularizar el destino de sus alícuotas, sino que dejan transcurrir los años con la certeza de que al ostentar la copropiedad, los otros copropietarios no podrán prescribir sobre lo que les pertenece y a su vez les imponen a ellos las cargas de hacerse responsables por encontrarse utilizando el bien, es decir, sin un pacto de por medio y reinando el silencio, los copropietarios que se encuentren en el bien terminan asumiendo las responsabilidades económicas por todo el bien por el solohecho de encontrarse en él.

En ese sentido, iniciar un proceso judicial de división y partición previa invitación a conciliar es una de las soluciones que previó el legislador para situaciones como las descritas; sin embargo, nuevamente redundante en que el gasto lo realizaría el copropietario interesado en que se realice la partición; entonces, no se ve que haya realmente una salida eficaz ante el problema. Es por ello que, se pretende demostrar que la vía que sí permitiría evitar abusos y sancionar negligencias sería la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, lo que alertaría al copropietario negligente a regularizar sino perdería el derecho que le asiste.

Y si bien es cierto con este planteamiento no se buscó tener un sistema sancionador, pero también se debe tener en cuenta que, de mantenerse así las situaciones estas generarían una repercusión negativa tanto económica como 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 de 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 una 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 del 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

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 reconvenzional 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.

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.

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 hecho o suceso del hombre debe responder a criterios racionales y epistémicos que permita justificarlos; por ello, ninguna acción humana no es llevada a cabo por capricho, sino que, debido a nuestra racionalidad, buscamos de dar significados y explicaciones a todo lo que hacemos. En tal sentido, esta verdad se hace necesaria y urgente en el quehacer humano proyectado hacia la búsqueda incansable del conocimiento (Aguilar, Bolaños, y Villamar, 2017). En ese sentido, este ítem de la investigación reflexiona sobre los fundamentos iusfilosóficos y epistemológicos para concebir, producir, y difundir el

conocimiento sobre el problema de investigación planteado, con la finalidad de realizar una justificación racional de la misma.

En ese sentido, la justificación filosófica y epistemológica se sustentaron en el acto de conocer (racionalidad humana) y en la dinámica de la metacognición (reflexión), para ello se empleó la concepción iusfilosófica del positivismo jurídico y la concepción epistemológica de la hermenéutica jurídica, como modelos teóricos de la investigación.

2.2.1. Base iusfilosófica: Positivismo jurídico

Consideramos al positivismo jurídico como justificación de la investigación, debido a que el problema gira en torno a la regulación normativa de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana, de ahí que la interpretación de la ley está basada en la interpretación que realiza el legislador. Así:

La interpretación de la ley consiste en hallar la voluntad del legislador, que puede ser: Real: La ley regula una relación determinada, pero no expresa la razón por la que lo hace; Presunta: Cuando el legislador ha omitido regular algo; culto al texto de la ley: El intérprete debe atender únicamente a los dispositivos del Código (Guamán et al., 2020, p. 268)

En ese sentido, el concepto formalista o iuspositivista de la norma parte por reconocer al derecho en su estructura formal, es decir en la forma como es creada. También es conocido como formalismo jurídico, porque su objeto

de estudio se basa únicamente acerca de los textos perceptivos dictados por el legislador. El positivismo jurídico fundamenta el pensamiento jurídico reducido a derecho estatal producto del legislador; de aquí deriva la común atribución al derecho, de aquellas características que son propias del derecho legislado del Estado moderno, generalidad, imperatividad, coacción, presunta plenitud (García, 2015).

En tal sentido, con la expresión positivismo jurídico, se alude “a aquel derecho «puesto», «producido» o «establecido» por actos humanos y que puede ser identificado mediante criterios ajenos a la moral. Es probablemente la concepción más extendida en la teoría del derecho del siglo XX” (Atienza, 2013, p. 24).

Es por ello, que el surgimiento del positivismo jurídico está intrínsecamente relacionado al surgimiento del Estado contemporáneo, cuyo presupuesto teórico es considerar como campo de la Ciencia Jurídica al conjunto de normas que forman el Derecho vigente, convirtiéndolo así en una ciencia normativa; donde el jurista se limita o abstiene de cualquier apreciación ética o axiológica.

De tal forma, que el positivismo jurídico se constituye en el estudio racional del derecho, teniendo como objeto a la norma jurídica, por tanto será misión del jurista comprenderla, partiendo por reconocer tal como lo expresa Kelsen, que el propósito de la ciencia jurídica es considerar el derecho tal como es y no como debería ser. Es por ello, que:

Sobre esta base se encuentra la aceptación de una clara distinción entre validez y valor del derecho, entre las reglas que pueden ser válidas aún sin ser justas y aquellas que pueden ser justas sin ser válidas; sólo las primeras son objeto del estudio científico del derecho. (Guamán, et al., 2020, p. 267)

En tal sentido, el positivismo jurídico según Nino (1999) hace referencia a las teorías del derecho; que sostuvieron la tesis radical o fuerte de la separación entre derecho y moral, así como el resto de las tesis. Los iuspositivistas sostienen la tesis radical de la separación, según la cual el derecho debe definirse únicamente con fundamento en su positividad y, por ello, no existe conexidad conceptual necesaria entre las reglas jurídicas, y no son admisibles los valores morales para determinar el contenido de la norma.

En general, el eje central del positivismo jurídico de Hart, puede ser identificado por tres tesis (Moreso, 2001, p. 337): i) la «tesis de las fuentes sociales»: la existencia y el contenido del derecho en una determinada sociedad depende de un conjunto de hechos sociales, es decir, de aquellas acciones realizadas por los integrantes de la sociedad; ii) la «tesis de la separación» entre derecho y moral: la validez jurídica de una norma no comporta necesariamente su validez moral; y iii) la «tesis de la discrecionalidad» o «tesis de los límites del derecho»: como las normas son indeterminadas, los jueces tienen discrecionalidad (Hart, 2009, p. 15).

En consecuencia, de acuerdo a lo fundamentos planteados y asumiendo

la postura de Campbell (2005) la teoría del positivismo jurídico es usualmente considerada como analítica, descriptiva y explicativa; por ello, desde este punto de vista del positivismo jurídico, se centró en el estudio de la norma (Código civil) como objeto de investigación y se buscó proporcionar una precisa caracterización y explicación de 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.

Además, el paradigma jurídico positivista, como teoría normativa permitió el estudio de las normas tanto nacionales como internacionales que regulan el problema planteado de la investigación, y de esa manera se pudo determinar las diferencias y similitudes entre los diversos ordenamientos jurídicos.

2.2.2. Base epistemológica: La hermenéutica jurídica

El objeto de la investigación, como se indicó en el punto precedente de la investigación está centrado en el estudio de la norma jurídica, por lo que desde una perspectiva epistemológica se empleó la hermenéutica jurídica para poder justificar la construcción del conocimiento jurídico sobre el problema planteado. En tal sentido:

La hermenéutica implica, pues, una reflexión no solo sobre la cuestión gnoseológica –qué tenemos que conocer–, sino sobre la constitución propia del conocimiento, es decir sobre la cuestión metodológica. La pregunta sobre el objeto y el método del

conocimiento afecta, a su vez, a la propia axiología epistemológica: a la validez del conocimiento adquirido o producido (Le Moigne, 2007, p. 6 citado por Lázaro, 2019, párrafo 3).

En ese sentido, la hermenéutica se muestra como uno de los aspectos esenciales de la epistemología jurídica, centrado en un acercamiento al conocimiento más próximo a la verdad, y eso es un tema central de la filosofía del Derecho, en cuanto reflexión epistemológica sobre la ciencia jurídica.

Por su parte Dueñas, considera que “la hermenéutica es la teoría científica del arte de interpretar textos, y en derecho, sin ser el único objeto sujeto de interpretación, especialmente se hace referencia a la interpretación de la norma jurídica en cuanto a su manifestación textual” (Dueñas, 2015, p. 48).

Así, la interpretación es interpretación de textos (Cubo, 2019), es por ello que el problema planteado, encuentra en la hermenéutica jurídica su justificación para encontrar el significado de la regulación normativa de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana, a través del proceso de interpretación de las normas, siguiendo los métodos: exegético, literal, histórico, entre otros.

Mientras que para Riccardo Guastini (1998, p. 23) señala que “la interpretación en sentido amplio se emplea para referirse a cualquier atribución de significado a una formulación normativa, independientemente de dudas o controversias”. Por ello, en el ámbito del Derecho, podemos decir

que “la interpretación jurídica es desentrañar el sentido de una norma, el desnudarla para verificar el porqué y para qué fue creada, el verificar su esencia, lo cual nos servirá para saber si es aplicable al caso concreto” (Meza, 2006, p. 92).

En consecuencia, realizar una interpretación jurídica está relacionada a una acción cognitiva que tienen como propósito encontrar el significado y el sentido de una o más normas jurídicas para aplicarlas adecuadamente, es por ello que dicho paradigma jurídico permitió justificar la creación del conocimiento jurídico sobre la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana.

2.3. Bases teóricas

2.3.1. La propiedad

De acuerdo al DRE la propiedad significa la cualidad de una cosa, a la facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Por su parte a nivel doctrinal encontramos que:

La propiedad es, en primer lugar, un poder jurídico. El poder adopta muchas formas. Así, hay el poder de la fuerza, el poder político, el poder bélico. En este caso es un poder que nace del Derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales (cosas) o incorporeales (derechos). Cuatro atributos o derechos confieren la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y

reivindicar... Aparte de los atributos o derechos del propietario, la doctrina analiza los caracteres de la propiedad, que son cuatro: es un derecho real; un derecho absoluto; un derecho exclusivo y un derecho perpetuo... (Avendaño, 2014, p.172-173)

Así, para González Linares, la propiedad:

(...) es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes (2012, p. 332 citado por Varsi, 2019, p. 71).

En tal sentido, este concepto busca examinar los elementos implicados en la problemática de la propiedad: el poder propio del titular y el posible conflicto con los derechos de los demás y el interés público. “Ambos elementos tienen igual importancia y deben colocarse al mismo nivel, cualquiera que sea la caracterización que el Derecho Positivo haga de la institución” (Carretero, 1994, p. 7).

En ese sentido, dice Vieira (pp. 664-665 citado por Varsi, 2019, p. 72) que la propiedad puede ser definida tomando en consideración la:

Teoría del señorío, aspecto de disponibilidad de la cosa por el propietario. Teoría de la personalidad, relación de pertenencia entre un sujeto y una cosa. Teoría de la pertenencia, la propiedad consiste

en una relación de pertenencia entre una persona y una cosa.

Desde el punto de vista histórico, el Código Frances de 1804, es esencial para reconocer las características del concepto de propiedad, así en su artículo 544 señalaba que:

... que la propiedad es el derecho de gozar y disponer las cosas del modo más absoluto con tal que haga de ellos un uso prohibido por la ley o los reglamentos

Dicho concepto ha sido imitado por los códigos civiles latinoamericanos, incluido al peruano; así, de acuerdo con el artículo 923 de nuestro Código Civil de 1984, la propiedad es conceptualizada de la siguiente manera:

El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

En tal sentido, si bien por el derecho de propiedad se adquiere el dominio de una cosa, pero, este dominio tiene límites o restricciones, es decir, el derecho no puede ser empleado al libre albedrío ni potestad del propietario, sino por el contrario tiene que usarse o ejercerse dicha facultad respetando la constitución y las leyes, así como los derechos de los demás y el interés público.

Actualmente la propiedad privada no se puede entender fuera del texto

constitucional, en el que el derecho de propiedad privada reconocido en el art. 2 inciso 16 y artículo 70 de la Constitución Política de 1993 es uno de los pilares sobre el que se asienta la llamada constitución económica o el proceso económico.

También en el caso peruano, la propiedad, es un derecho constitucional sobre un bien. – reconocido en el artículo 2 inciso 16 y artículo 70 de la Constitución Política de 1993 – “Es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien. Permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar o recuperar un bien. Poder amplio no significa ilimitado, ya que la ley establece límites al derecho de propiedad. La propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social” (Ortiz, 2010, p. 16).

En consecuencia, la propiedad es inviolable y que ninguna persona puede ser privada de ella sino en virtud de una sentencia fundada en ley. Esta prohibición está dirigida fundamentalmente al Estado. La propiedad ha sido tenida entonces como un derecho preferido dentro del plexo constitucional de los derechos personales, en el derecho nacional y el derecho comparado (Bidart, 1989, p. 480).

En tal sentido, Guzmán (s.f.e.) expresa que resulta evidente que la propiedad, como derecho fundamental, debe ser protegido de manera directa e inmediata a través de mecanismos adecuados y efectivos, dado que, además, dicho derecho configura un mecanismo de protección de la libertad individual.

De la misma postura es Castillo – Córdova (2006, pp. 3 y ss.) para quien el artículo 2.16 CP ha reconocido que toda persona tiene derecho a la propiedad, mientras que en el artículo 70 CP se ha establecido que “[e]l derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza”.

Así mismo, el derecho de propiedad aparece también reconocida en las normas internacionales sobre Derechos Humanos. Así en el artículo 21 Declaración Universal de los Derechos Humanos, considera que:

1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente”; y en la Convención Americana de Derechos Humanos cuando se ha dispuesto que “1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes.

Es por ello, que el reconocimiento de la propiedad como derecho constitucional constituye un elemento fundamental en el régimen económico previsto en la Constitución, al punto que el constituyente peruano ha manifestado que “[l]a economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad” (artículo 60 CP).

Por su parte, el Tribunal Constitucional, en la sentencia recaída en el Expediente N° 30-2004-AI/TC, del 2 de diciembre de 2005, f.j. 11, ha señalado que:

(...) el derecho de propiedad tiene un doble carácter, el subjetivo o individual y de institución objetiva valorativa, portador de valores y funciones, agrega, que el derecho de propiedad debe ser interpretado

no solo a partir del artículo 2°, literales 8 y 16, sino también en concordancia del artículo 70° de la Constitución, el cual establece que éste se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Dado su doble carácter, el derecho fundamental a la propiedad no es un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones que se traducen en deberes y obligaciones a cargo del propietario, los mismos que están previstos legalmente. Ello obliga a que el Estado regule su goce y ejercicio a través del establecimiento de límites fijados por ley, y además, impone al titular del derecho el deber de armonizar su ejercicio con el interés colectivo. La función social es, pues, consustancial al derecho de propiedad y su goce no puede ser realizado al margen del bien común, el cual constituye, en nuestro ordenamiento constitucional, un principio y un valor constitucional

Mientras que en el Exp. N ° 03881 2012-PA/TC, ff.jj. 8 y 9, precisa respecto a la propiedad que:

8. (...) el derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando, a través de su uso, se realice la función social que le es propia. De ahí que el artículo 70° de la Constitución precise que el derecho de propiedad se "ejerce en armonía con el bien común". Y no solo esto; además, incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos.

9. Como ha señalado este Tribunal en la STC 05614-2007-PA/TC, el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, en el sentido de que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos; y, b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política.

Así pues, en palabras del Tribunal Constitucional, se trata de “uno de los componentes básicos y esenciales de nuestro modelo de Constitución económica” (Exp. N° 2727-2002-AA/TC, de 19 de diciembre de 2003, f. j. 5); sin embargo, no es un derecho absoluto, sino que se debe “ejerce[r] en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley” (artículo 70 CP). O como se ha dicho en la Convención Americana de Derechos Humanos, “[l]a ley puede subordinar tal uso y goce al interés social” (artículo 21.1).

En este mismo sentido se manifiesta la Declaración Universal de Derechos Humanos cuando ha reconocido que:

2. “Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”; y la Convención Americana de Derechos Humanos al establecer que “2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de

interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley” (artículo 21).

En clara referencia a esta dimensión subjetiva, el Tribunal Constitucional ha definido el derecho de propiedad:

como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darles destino o condición conveniente a sus intereses, (...) e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno” (Exp. N° 0008-2003-AI/TC, de 11 de noviembre de 2003, f. j. 26.a.).

Complementariamente, el derecho de propiedad otorga a sus titulares la facultad “para usar y disponer auto determinativamente de sus bienes y de los frutos de los mismos, así como también transmitirlos por donación o herencia. Como tal, deviene en el atributo más completo que se puede tener sobre una cosa” (Ibidem).

Sin embargo, tal como lo ha reitera el Tribunal Constitucional el contenido constitucional de un derecho fundamental no se agota con su dimensión de libertad o subjetiva, sino que abarca igualmente una dimensión objetiva, prestacional o social.

Así, según Castillo (2005) a través de esta dimensión, y dado el especial significado de los derechos fundamentales, el poder político se

vincula a los derechos fundamentales comprometiéndose a garantizar y favorecer su plena vigencia, adquiriendo con ello una serie de obligaciones, no sólo negativas de no acción, sino especialmente positivas de acción. En tal sentido, es indiscutible la existencia de esta dimensión y de los correspondientes deberes que de ahí se generan para el poder político.

En consecuencia, la propiedad, como derecho real, constituye la respuesta jurídica (superpuesta en el plano deontológico) al problema económico (enraizado en el plano ontológico) de la carencia de bienes suficientes para satisfacer las ilimitadas necesidades de las personas. No hay suficientes bienes para todos, pero todos tienen un interés connatural por apropiarse y obtener provecho de los bienes, precisamente, porque estos son una parte esencial del conjunto de medios necesarios para el sustento de la vida humana (Sánchez, 2021).

2.3.2. La copropiedad

Según una doctrina tradicional, “... la copropiedad consiste en la coexistencia de varios derechos de propiedad sobre una cosa, incidiendo cada uno sobre cuotas-partes ideales de la cosa (por ejemplo, sobre un tercio o sobre un cuarto de la cosa, etc.)” (Soares, Crispim, Fernandes y Alves, 2017, p. 128 citado por Coca, 2020, párrafo 2)

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).

Es por ello, que la copropiedad personifica un hecho de titularidad conjunta sobre determinado bien, en la que cada copropietario posee una cuota ideal sobre el mismo que representa su participación. Así:

La doctrina tradicional, de inspiración romana, considera la copropiedad como una forma de propiedad individual. Cada copropietario es dueño de una cuota, parte ideal, sobre la cual ejerce su dominio exclusivo, se puede incluso disponer de ella, gravarla, reivindicarla, etc. Sobre la cosa misma, materialmente considerada, cada copropietario no puede obrar sin el consentimiento de los demás (Zúñiga, 2013, p. 81).

En consecuencia, concordante con lo expresado precedentemente, el artículo 969 del Código Civil, lo define como: “Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”. Es decir, “... que hay copropiedad cuando dos o más personas comparten la propiedad de un mismo bien. A primera vista podemos entender a la copropiedad como una comunidad, ya que son dos o más personas las que comparten la misma

propiedad” (Gonzalo, 2019, p. 7).

Así mismo, en sede nacional, de acuerdo a Arias Schreiber (2011, pp. 349-350), el artículo 969 define a la copropiedad al establecer sus características fundamentales, las cuales son: “a) La existencia de un bien determinado, b) La pluralidad de sujetos, proyectado hacia el mismo bien o bienes y c) La particularidad de que sus derechos están representados por cuotas ideales o porcentajes y no sobre partes materiales del bien o bienes”.

En ese sentido, la existencia de un bien determinado o varios bienes, la pluralidad de sujetos, la unidad del objeto, la pluralidad de y la asignación de cuotas ideales son elementos característicos que definen a la copropiedad. Así, tenemos que por ejemplo que se habla en singular del propietario, del usufructuario y del nudo propietario; del superficiario y del constituyente; del propietario del predio dominante y el del predio sirviente; del acreedor prendario, anticrético o hipotecario o del constituyente de los derechos de garantía correspondientes (Arata, 2020).

Empero, agrega Arata (2020) que dicha organización ordinaria no nos impide reconocer que esas perspectivas subjetivas puedan ser compartidas, bajo diversas formas, por dos o más sujetos o que distintos derechos y bienes puedan ser incluidos, para determinados efectos, bajo una representación unitaria de poder y responsabilidad. Así se tiene que, por ejemplo, el Código Civil hace referencia a la copropiedad.

Además, refiere Gonzáles (2013) que la definición normativa acoge

claramente la concepción moderna de la comunidad, esto es, dividido en cuotas individuales sobre las cuales se ejerce un dominio exclusivo. Para hablar de copropiedad se requiere de pluralidad de sujetos pues de lo contrario estaríamos frente a una propiedad individual; unidad de objeto, es decir, recae sobre un bien común, pues si los copropietarios se hubieran dividido el bien para contar con un dominio exclusivo sobre las porciones físicas resultantes, entonces la copropiedad sobre el todo se habría convertido en propiedad; cotitularidad del mismo derecho y existencia de cuotas ideales.

Por ello, es importante destacar que la copropiedad es un estado jurídico no deseado por el derecho ya que traba o entorpece la dinámica del mercado al exigir la necesaria participación de todos los copropietarios para adoptar decisiones que importan el ejercicio de facultades dispositivas. Se debería entender, por tanto, que la copropiedad es una situación que el derecho la asume como temporal y, por ello, provee a los copropietarios de mecanismos que permitan su extinción (Castro & García, 2003).

Por su parte, Ramírez (2017) considera que los derechos de copropiedad son de dos clases: a. derechos individuales que abarca el derecho de uso (Artículo 974 del Código Civil), derecho de disfrute y disposición de la cuota ideal y de sus frutos, derecho de reivindicación, derecho a efectuar y derecho de retracto se presenta cuando una persona se subroga en el lugar del comprador y en todos los derechos y obligaciones de estos derivados del contrato del comprador afectado. b. derechos colectivos que pueden ejercitarse por la mayoría de los copropietarios y derechos en que es necesaria

la voluntad unánime de los copropietarios. Según el artículo 971 inc. 1 Unanimidad, para disponer, gravarlo arrendar el bien, darlos en comodato o introducir modificación en él.

Así mismo, la Resolución N°1301-2014-SUNARP-TR-L, 2014, precisa al respecto, que:

De conformidad con el principio de especialidad en los casos de transferencia de cuotas ideales sobre predios debe precisarse el porcentaje o proporción que corresponde al copropietario sobre el bien, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicitado con el Registro. En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin de que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien y no la cuota ideal con relación a la cuota de su transferente, lo cual haría confuso el estudio de la partida registral. La cuota ideal, en consecuencia, debe ser un porcentaje que permita conocer los alcances del derecho de propiedad del titular registral (copropietario), la misma que va a ser oponible conforme a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil.

2.3.3. Partición

Para Avendaño y Avendaño (2019, p. 103): “la partición es una permuta por lo que cada copropietario cede el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudican, a cambio del derecho que le ceden los demás

copropietarios en los bienes que se le adjudican...”

Así también, Avendaño Valdez (1997, p. 64 citado por López 2021) precisa que:

La partición consiste en convertir la cuota ideal o abstracta, el interés o haber de cada condómino, en un bien material. [...]. El derecho de propiedad que cada porcionista tiene en la cosa común se concentra y localiza en una parte de la misma, o se objetiva en dinero.

Por su parte, Torres Vásquez (2021, 2021, pp. 763-776.) considera que la partición es un acto de disposición por el cual el bien común se divide en tantas partes materiales cuantos copropietarios hayan, las que son atribuidas en propiedad a cada copropietario o, si física o jurídicamente no es posible la división, se adjudicará el bien a los copropietarios que lo deseen, con la debida contraprestación, o se atribuirá a cada copropietario la parte proporcional del precio obtenido con su venta.

El código civil, toma esos elementos y atributos descritos, y establece, que:

Artículo 983. Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.

Artículo 984.- Los copropietarios están obligados a hacer partición

cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera lo pida, salvo los casos de indivisión forzosa, de acto jurídico o de ley que fije plazo para la partición.

En ese sentido, tras la facultad de pedir la partición se encuentra una suerte de derecho del individuo de materializar su participación ideal o abstracta, de forma tal que este interés individual es puesto por encima de cualquier eventual interés colectivo en mantener la situación de cotitularidad, salvo que ese interés colectivo se haya traducido, por mandato de la ley o por voluntad de las partes, en una situación de indivisión permanente o temporal (Arata, 2020).

En tal sentido, según Torres (2021, pp. 763-776.) la división y partición se caracteriza por ser:

- a) imperativa por cuanto los copropietarios están obligados a hacer la división del bien común, salvo los casos de indivisión forzosa o que por convenio o por ley se fije plazo para realizarla (art. 984);
- b) imprescriptible (art. 985), debido a que el derecho a pedir la partición no se pierde por el transcurso del tiempo; c) irrenunciable. Los copropietarios no pueden renunciar a su derecho de pedir la partición en cualquier tiempo, salvo el pacto de indivisión por un plazo no mayor de cuatro años (art. 993).

Mientras que para López (2021), considera como características de la partición:

- a. Obligatoria para todos los condóminos, salvo los casos de excepción que están contemplados en el artículo 984° del Código Civil.
- b. Imprescriptibilidad de la acción de partición, según lo dispuesto en el artículo 985 del Código Civil.
- c. Debe comprender todos los bienes si recae sobre un patrimonio.

En ese sentido, división y partición está orientada a extinguir la copropiedad de un bien inmueble entre los copropietarios. Esto significa un acto traslativo de dominio que puede ser realizado en forma convencional, arbitral o judicial.

Siguiendo a Ramírez Cruz (2003), podemos clasificar la partición en las siguientes:

- a. “Partición convencional (o extrajudicial).
- b. Partición convencional por medio de sorteo.
- c. Partición convencional cuando intervienen incapaces (con aprobación judicial).
- d. Partición judicial” (p.540).

El artículo 986 del Código Civil prevé los dos primeros supuestos, mientras que el artículo 987 del mismo cuerpo normativo hace referencia a la tercera clase de partición.

Por otro lado, en la doctrina se discute sobre la naturaleza jurídica de la división y partición: a) Para algunos la acción es de carácter real, pues se extingue un derecho real: copropiedad. b) Para otros, la acción tiene carácter personal, pues tiende al ejercicio del derecho personal que tienen los copropietarios de requerir de los otros copropietarios, la división de la cosa común. c) Tesis mixta (Almengor, 2013).

Por su parte, Ramírez (2017) señala que es obligatoria para todos los copropietarios, salvo los casos numerados en el artículo 984. La norma no es pues absoluta, admite las siguientes excepciones derivadas de: La indivisión forzosa, acto jurídico y la ley cuando señala plazo e imprescriptibilidad de la acción de partición, el artículo 985 señala “que la acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.

Agrega, que cuando el Código dice que la acción de partición es imprescriptible supone que no se pierde por el transcurso del tiempo. No está sujeta a plazo. Ello es natural en cuanto que siendo transitorio el estado de copropiedad, cualquiera de los condóminos podría pedir la partición en el momento que lo desee, lo otro significaría bloquearla, es decir habría indivisión forzosa.

El fundamento de la norma parece lógico, pues no debe olvidarse que la copropiedad es una institución donde hay varios titulares. Cualquiera de los copropietarios, en la medida que posee el bien es porque cuenta con la aprobación expresa o tácita de los demás, no cabe pretender no cabe pretender

que los otros handejado de poseer, ya que el que posee el bien lo efectúa personalmente, pero en nombre de los otros copropietarios (Ibid.).

En ese sentido, como no todos pueden poseer a la vez el bien, aquel copropietario que posee material y jurídicamente el bien, posee para él y para los demás condóminos, no cabe argüir negligencia de los otros coparticipes frente a un supuesto tercero que sería el copropietario poseedor, este no puede ser tipificado de tercero.

En cuanto al efecto jurídico que se le da en la legislación argentina, se trata de un acto declarativo, por ello el mismo Código Civil indica que debe tenerse al adjudicatario como si nunca hubiera compartido con otras personas su derecho sobre la cosa. Este efecto declarativo, por supuesto, tiene también su reflejo documental (Belatti, 2016).

Finalmente, de acuerdo al artículo 992 de nuestro Código Civil 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 Código Civil en su artículo 950, refiere: “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) presentan algunos conceptos respecto a la prescripción adquisitiva de propiedad o usucapión,

La prescripción adquisitiva de propiedad, se le denomina también usucapión. Es una forma originaria de adquirir la propiedad inmueble o mueble y otros derechos reales, mediante la posesión de los mismos por el transcurso del tiempo y condiciones señaladas en la ley civil. (Zumaeta Muñoz, 2014)

La prescripción adquisitiva, o usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestre una voluntad formal de contradicción. (Gonzales Barrón, 2015)

La usucapión es la adquisición del derecho de propiedad (o de otro derecho real susceptible de posesión) mediante el uso de la cosa como si fuese propia. Es el modo de adquirir el dominio y los derechos reales susceptibles de posesión por la continuación de esta durante el plazo de tiempo y los demás requisitos que exige la ley. (Puig Brutau, 1978)

En ese sentido, Pozo (2017) considera que la usucapión es una consecuencia de la protección dispensada a la posesión, en atención a la superposición del hecho sobre el derecho y que cuando la propiedad se asocia con el abandono y, la posesión se reúne con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, generando un característico y definitivo derecho real.

Por lo que, tanto en la doctrina como la legislación, desde los romanos hasta la actual ciencia ius real, la usucapión o prescripción adquisitiva, participa de la importancia que la historia del derecho le atribuye a la posesión, y llega a tener su propia relevancia jurídica al estar directamente conectada con el derecho de propiedad, es más, por ser el modo idóneo de poner término a la separación entre la propiedad y la posesión. De allí, y con mucha razón, en la antigüedad se le atribuyó la relevante calificación de patrona del género humano, sobre todo por ser el modo de adquirir la propiedad que mayor seguridad ofrece para perfeccionar el título obtenido en acto de buena fe, o en su caso, para transformar al poseedor directo, real efectivo, en propietario (Berrocal, 2018).

En tal sentido, la usucapión permite normalizar las relaciones sociales a través de la concordancia entre el hecho y el derecho, que constituye el presupuesto para construir un orden jurídico legitimado. La finalidad de la usucapión es dificultar situaciones duraderas de contradicción entre la situación posesoria y de propiedad y, con ello, simplificar la situación jurídica y pacificarla y, a la vez, completar la protección del tráfico (González, 2017).

De esa forma, la prescripción la convierte en uno de los fundamentos esenciales de todo el sistema y de la seguridad jurídica que dicho sistema debe conferir a las personas. La prescripción adquisitiva se convierte en la medida de la prueba de la propiedad, nos señala sus límites, y la saca de la esfera de lo “kafkiano” para traerlo a la esfera de la realidad (Bullard, 1987).

Así, la prescripción adquisitiva de dominio juega un papel de suma

importancia en la sociedad porque admite que un poseedor de un inmueble sea considerado como nuevo propietario siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos en la ley como son la posesión continua como propietario – cinco o diez años – pacífica y pública; es decir, es un mecanismo probatorio de la propiedad y una especie de premio porque adquiere la propiedad en forma automática dado que el plazo se computa desde el día uno de la posesión (Saldaña, 2019).

Además, permite circular la riqueza y le da fluidez de rotación a la economía nacional; en tanto que, para el propietario vendría a ser una especie de castigo por no ejercer los poderes inherentes a su propiedad facultados que le franquea la ley, precisamente, desde que permite que otro haga uso de esos poderes que le competen a él, demostrando que no le interesa o en todo caso existe desidia absoluta respecto de esos poderes jurídicos que le otorga su derecho de propiedad (Ibid).

Por ello, de acuerdo a los planteamientos desarrollados, el artículo 950 del Código Civil señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario con justo título y de buena fe durante diez años. No se trata de la adquisición del derecho de propiedad por transferencia, sino que se adquiere la propiedad originariamente, en razón de su calidad acreditada. (Resolución N°518-2017-SUNARP-TR-A, 2017)

Por su parte, Ramírez (2017) considera que la posesión es continua cuando ella se tiene o se ejerce sin interrupción, cuando la interrupción menor

a un año, cuando a pesar de durar más de un año, esta le es restituida por sentencia.

Así también, Ramírez (2016) considera que el requisito de la posesión pacífica se vincula con la necesidad de que no haya sido violencia en su origen, como también no haya sido conservada por medios violentos. Contra esta visión, la doctrina moderna sostiene que puede haberse adquirido con violencia al comienzo, pero si luego se transforma en pacífica, a partir del momento de esa conversión se contará el tiempo para usucapir.

En ese sentido, el justo título es la causa eficiente para transmitir el dominio creado por quien carecía de derecho de propiedad sobre el bien, o por quien carecía de capacidad para transmitirlo válidamente. Es pues, un título imperfecto que deriva de un acto jurídico que implica una propiedad aparente ya que da la impresión de transferir el dominio; sin embargo, el disponente no tiene condiciones de propietario (Velásquez, 2011).

En consecuencia, si no existen los dos elementos justo título y buena fe que constituyen la prescripción adquisitiva ordinaria, entonces, se le denomina prescripción adquisitiva extraordinaria, donde siempre debe estar el elemento basado en la posesión continua como propietario, donde el Código Civil para esta prescripción la extiende desde los cinco años a los diez años.

2.4. Definición de términos

- **Propiedad.** – Constituye el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien, que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar o recuperar un

bien. El poder amplio no implica que sea ilimitado, sino que la ley establece límites al derecho de propiedad. En consecuencia, la propiedad debe ejercerse en armonía 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 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 y Avendaño, 2017, p. 93)
- **Partición.** - Jurídicamente, la partición es una permuta por lo que cada copropietario cede el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudican, a cambio del derecho que le ceden los demás copropietarios en los bienes que se le adjudican (artículo 983° del Código Civil). (Avendaño y Avendaño, 2019, p. 103).
- **La prescripción adquisitiva de propiedad.** - Se le denomina también usucapión. Es una forma originaria de adquirir la propiedad inmueble o mueble y otros derechos reales, mediante la posesión de los mismos por el

transcurso del tiempo y condiciones señaladas en la ley civil. (Zumaeta Muñoz, 2014 citado por Ortiz y Ramírez, 2019, p. 55). Así también, la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestre una voluntad formal de contradicción (Gonzales Barrón, 2015 citado por Ortiz y Ramírez, 2019, p. 55).

- **Seguridad jurídica.** - La seguridad jurídica permite «establecer ese clima cívico de confianza en el orden jurídico, fundada en pautas razonables de previsibilidad, que es presupuesto y función de los Estados de Derecho» (Pérez, 1991, p. 107), es decir, la seguridad jurídica «se opone a la incertidumbre, al azar, a la arbitrariedad y al desamparo frente a un sistema de regulación» (Henkel, 1970, p. 546).
- **Independización:** Acto registral por el cual se desmembra o fragmenta una porción de terreno, dando pie a la creación de una nueva partida registral, siguiendo los principios del Registro del folio real. Cabe señalar que, para solicitar esta inscripción, los requisitos variarán si se trata de un predio urbano, rústico, rural o de expansión urbana, de acuerdo a lo establecido su normatividad. (Resolución N°603-2015-SUNARP-TR-A, 2015).
- **Subdivisión:** Es un acto extrarregistral que consiste en fraccionar un predio y que requiere de la aprobación de la municipalidad en el que se encuentre ubicado el inmueble o también se puede dar cuando ya se ha construido

edificaciones que tienen independencia entre ellos. (Resolución N°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

3.1. Tipo y diseño de investigación

3.1.1. Tipo de investigación

Se desarrolló una investigación básica, teórica, o dogmática, “la investigación jurídica básica hace referencia a las construcciones teóricas del Derecho” (Rodríguez, 2014) “a 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, en incrementar conocimientos... pero sin contrastarlos con ningún aspecto práctico” (Aranzamendi, 2011, p. 112-113), en tal sentido, la investigación buscó justificar los fundamentos jurídicos para la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad en la legislación civil peruana.

3.1.2. Diseño de investigación

a. Tipo de diseño: Se desarrolló una investigación **No Experimental**; “porque careció de cuantificación, predicción y control de variables” (Sánchez, 2016, p. 103); su propósito fue el estudio de las categorías, conceptos, variables, sucesos, contextos que se dan sin la intervención directa del investigador (Hernández, et al., 2014), es decir; sin que el investigador altere el objeto de investigación, sobre la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad en la legislación civil peruana.

b. Diseño General: Se desarrolló un **diseño transversal**. Este diseño recolecta datos en un solo momento, en un tiempo único del hecho jurídico objeto de estudio (Hernández, et al., 2014), delimitado para el periodo 2020-2022, donde se recogió información sobre la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad en la legislación civil peruana.

c. Diseño específico: Se empleó el **diseño explicativo**, es aquella que tiene relación causal (Hernández, et al., 2014), donde no sólo persiguió describir o acercarse a un problema, sino que intentó encontrar las causas y consecuencias del mismo, además se empleó este diseño toda vez que estudió los factores que generan situaciones problemáticas sobre la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad en la legislación civil peruana.

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

De acuerdo al tipo de investigación desarrollada, de acuerdo a lo planteado por Ramos (2011, pp. 34-36) este tipo de investigación no busca descubrir conocimiento, sino construir, no busca la verdad sino el convencimiento, para ello se partió por observar la realidad, luego describir y por último interpretar los hallazgos, no para probar la veracidad o falsedad de lo encontrado, sino para confirmar sus conjeturas mediante argumentos, es decir una argumentación razonable.

Para ello, el plan de recolección de la información estuvo conformado por tres aspectos: Delimitación de la unidad de análisis, registro de los datos

y el procesamiento y análisis de la información, cuyos criterios fueron:

a. Delimitación de la unidad de análisis:

Se organizó sobre la base de los elementos documentales relacionados a las fuentes formales del Derecho, de donde se recogió la información, siendo las siguientes:

- Normatividad,
- Dogmática (doctrina),
- Jurisprudencia.

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.

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.

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

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.

Capítulo IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Presentación de Resultados

4.1.1. Resultados normativos

En la legislación civil peruana la copropiedad es un derecho real en el que el derecho de propiedad corresponde a varias personas sobre un bien que no está dividido. Nuestro Código Civil de 1984 en su art. 969 señala "Hay copropiedad cuando un bien pertenece en cuotas ideales a dos o más personas" de tal modo que cada copropietario conoce la proporción de su derecho de propiedad pero no conoce en qué parte de la cosa o del bien recae su derecho.

Mientras que, el tratamiento normativo de la copropiedad, según Silva (1993 citado por López, 2014) en el derecho comparado presenta las siguientes características:

Alemania

El Código alemán establece dos formas de copropiedad. Una equivalente al condominio pro indiviso romano, en la cual cada propietario tiene una parte ideal de la cosa, mitad tercio, cuarto, etc., y que esta reglamentada en los artículos 741 a 758 y 1008 a 1011, estas citas reglamentan al condominio bajo el aspecto contractual con el epígrafe, "De la indivisión". La otra forma se refiere a la gesamte Hand del Derecho

germánico, en que no hay cuotas, sino que los miembros de ella son sólo acreedores, y que se rige, en virtud de disposiciones especiales, por las normas de la sociedad de vienes matrimoniales o la comunidad de herederos, según los casos.

España

La comunidad de bienes se encuentra regulada en el Título III del Código Civil, bajo la rúbrica “De la Comunidad de bienes,” desde el artículo 392 al 406. El Código Civil entiende, en su art. 392, que “Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas”, es decir, la comunidad de bienes es la situación en la que se encuentran varias personas cuando tienen todos los mismos derechos de dominio sobre una cosa en su parte proporcional. De tal forma que el derecho español contempla la figura de la copropiedad como en su tiempo la entendían los romanos: en ambos ordenamientos se considera que tiene lugar cuando varias personas tienen derechos sobre la misma cosa y, por otra parte, que nadie puede ser obligado a mantenerse en copropiedad, dándoles algún mecanismo para disolver dicha comunidad (Batista, 2016, p. 18).

México

En lo que respecta a la usucapión o prescripción adquisitiva el Código Civil vigente –el de 1984–, definitivamente adopta la metodología del tratamiento normativo dual de la prescripción: 1) La usucapión o prescripción adquisitiva en el Libro V -Derechos reales-, Sub capítulo V–Prescripción

adquisitiva—, comprende los artículos 950 a 953; y, 2) La prescripción extintiva o liberatoria en el Libro VIII -Prescripción y Caducidad-, Título I -Prescripción extintiva- comprende los artículos 1989 a 2002. Se advierte que el tratamiento metodológico-legal de la prescripción es muy idóneo y pertinente, como corresponde a un Código Civil moderno (González, 2010, p. 2 citado por Díaz, 2018).

Por otro lado, respecto a la prescripción adquisitiva como un modo de adquirir la propiedad debido al transcurso del tiempo, de acuerdo a lo estipulado 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 establecen

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 pruebe 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 Diaz, 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 las adquisición se 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 liquidas 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 adquiera 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 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 beneficiara 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 copartícipe 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 acceder a la liquidación solicitada.

4.1.2.3. Usucapión y seguridad jurídica

De acuerdo a Gonzales (2017, p. 133) uno de los problemas relevante del Derecho privado es lograr que el propietario pueda contar con un título seguro, que le permita disfrutar del bien. En tal sentido, “la usucapión permite normalizar las relaciones sociales a través de la concordancia entre el hecho y el derecho, que constituye el presupuesto para construir un orden jurídico legitimado” (Gonzales, 2018, p. 6).

Así mismo, la usucapión es una solución de seguridad jurídica, por lo que, a través de ella, no importa, ya, el origen de la propiedad ni

la validez y legalidad de los actos sucesivos de transmisión, ni la capacidad de los otorgantes, ni la formalidad de los títulos o la individualización de los predios. Todo ello se reemplaza con un mecanismo dogmático y absoluto de prueba de la propiedad, basado en el hecho fenoménico incontrastable de la posesión por un largo período de tiempo. Es el triunfo de un aparecer que, por razones sociales y económicas de primera magnitud, se impone como verdad. El legislador de cualquier época (pasado, presente y futuro) se pregunta si puede mantener la protección de un propietario ausente por tiempo indefinido, o si alcanzado un determinado plazo, ya es preferible tutelar al poseedor e investirlo como domino (Albaladejo, 2004, p. 14).

En consecuencia, la seguridad jurídica aplicada a la prescripción adquisitiva tiene como principal función garantizar la certidumbre de que determinados hechos o situaciones futuras van a tener una consecuencia jurídica y social segura. La consecuencia, es la que viene especificada por la ley y busca en cierto sentido garantizar el orden social. Por consiguiente, atendiendo a la regulación que tiene nuestro ordenamiento jurídico podemos especificar que haciendo una ponderación de intereses dentro de nuestra norma, prima el principio de seguridad jurídica, orden y certidumbre frente al legítimo derecho de la propiedad (Díaz, 2017).

Además, por medio de la usucapión se hace especialmente manifiesto el equilibrio de intereses. Ya que, aunque sea justo que el sistema jurídico tenga como trascendental función el castigo a comportamientos que perjudican al derecho ajeno. También, debe resguardar el legítimo derecho de las personas y con mayor

hinca pie en el caso en el que se trate de adquirientes de derechos en los que concurra la buena fe. Por medio de la presente institución, se establecen los lapsos de tiempo que se han considerado necesarios para la protección el primer lugar, del legítimo propietario y en último lugar, del poseedor del bien derivado de la no intervención de un propietario negligente.

4.1.2.4. Usucapión y economía

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).

4.2. Validación de la hipótesis

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 derechos que ostenta un titular de bien y que es precisamente el aspecto que consideramos 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 fundamenta principalmente en dos teorías. La teoría subjetiva que sustenta que la pérdida de la propiedad por usucapión se fundamenta en la renuncia tacita del propietario a favor del poseedor; y la ley toma en consideración la actitud de negligencia y abandono de algunos propietarios, en este sentido se sostiene que “que la propiedad abandonada que no propicia reflejos a la colectividad puede ser usucapida. La propiedad pasa hacer de aquel poseedor que cumplió esa función social y económica” (Barros, 2011). y la teoría objetiva que busca es dificultar las situaciones duraderas de contradicción

entre la posesión y la propiedad.

Pero si se parte de las tantas definiciones que se tienen de prescripción adquisitiva, como la que propone Albaladejo (2004) concebida como la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley como un modo de adquirir propiedad, no habría por qué negarse la posibilidad de que el copropietario que durante el plazo prescrito por ley y poseyendo la cuota que quiera prescribir se convierta en copropietario de dicha porción.

Por otro lado, si se admite a la prescripción dentro de una copropiedad es probable que se cumpla con dos situaciones: la primera, que ante el abandono y negligencia de alguno o algunos de los copropietarios, la cosa pueda ser recibida por el único copropietario quien con su esfuerzo ha tenido a bien cumplir con sus derechos y obligaciones realizando explotación económica del bien, es decir la posesión exclusiva y con el animus domini además de los requisitos exigidos por la ley; lo segundo, es el abuso del que pueda aprovechar un copropietario ante la ausencia de los demás para ser considerado como único propietario.

Respecto a la calidad de ausente, en el artículo 47 el código ha señalado 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, pueden solicitar la designación de curador interino”(Codigo Civil 1984 Artículo 47) y es este curador interino que se

encargará de la administración de la cuota alícuota que le corresponde, por lo tanto, aunque se desconozca el paradero de la persona, no da lugar para que el copropietario pueda aprovecharse para solicitar la prescripción.

Ahora bien, a primera vista parecería ser que la prescripción adquisitiva solo como modo para adquirir propiedad, sin embargo es la regularización de una posesión de hecho que viene ejerciendo el posesionario frente a un copropietario con título formal, además si la prescripción adquisitiva tiene también como función de seguridad jurídica porque no otorga al poseedor la legalidad mediante la formalización de la propiedad y la función económica le permitirá al propietario realizar actos de inversión y explotación económica.

Si bien cada copropietario tiene poderes exclusivos de su cuota ideal y se integra a su patrimonio como una entidad autónoma, separada y distinta de las cuotas correspondientes a los demás sobre la cual podrá usar disfrutar y disponer de sus cuotas ideales de manera individual que el ordenamiento jurídico reconoce a favor de cada copropietario y que tengan resultados favorables o desfavorables solo para quien las realiza, sean situaciones de ventaja o de desventaja. Lo importante por tener en cuenta que ellas no pierden su carácter exclusivo por el hecho de estar limitadas por la concurrencia- ordinariamente organizada en función de la cuota de participación- con los poderes de actuación de los demás copropietarios. (Arata, 2020).

Con ello, una situación de ventaja podría ser la ejercida a través de la

prescripción adquisitiva de dominio sobre la alícuota no empleada y una situación de desventaja, contrario sensu, sería por la dejadez del propietario sobre la alícuota que no emplea.

Además, si la ley permite la prescripción adquisitiva de dominio de la totalidad del bien, entonces debería admitir la prescripción parcial del bien de uno de los copropietarios que esta poseyendo de manera exclusiva y cumple los requisitos de ley

4.3.2. Posición en contra de la prescripción

La imprescriptibilidad entre copropietarios se encuentra regulada en el artículo 985 del Código Civil, estableciendo una relación indesligable entre la prohibición de prescripciones comunes y imprescriptibilidad de la partición. Entre otras palabras, el permitir la instauración de la prescripción en una copropiedad, ocasionaría el daño causado al derecho de propiedad protegido por nuestra Constitución al copropietario ausente.

Argumentándose que la regla de imprescriptibilidad de los bienes comunes entre los copropietarios le da la mano a la regla de imprescriptibilidad de la pretensión de partición porque evita que esta última pueda tornarse en ilusoria por acción unilateral de un condómino.

Los copropietarios tienen derecho de uso y goce sobre cada alícuota de la propiedad, en proporción de adquisición o derecho sucesorio otorgado, ninguno de los copropietarios tiene derecho a la propiedad exclusiva sobre alguna parte del bien. Cada copropietario solamente puede disponer y gravar

libremente sobre su cuota ideal que ostenta sobre la totalidad del bien común (Torres, 2016).

Ahora bien, ¿pueden los copropietarios por acuerdo entre ellos modificar los alcances de estas limitaciones? Sobre el particular, no cabe duda de que el deber de usar el bien sin perjudicar el interés de los demás copropietarios es una disposición de carácter imperativo que no podrá ser modificada por acuerdo puesto que admitirlo contrario implicaría dar cabida dentro de nuestro sistema normativo a un supuesto de abuso en el ejercicio del derecho, los copropietarios pueden modular el uso del bien, mediante turnos o asignaciones parciales de uso, pero lo que no pueden hacer es efectuar asignaciones exclusivas y, luego, decir que cada quien puede deteriorar el bien en detrimento de todos o afectar las asignaciones de los demás, impidiendo o dificultando su ejercicio (Arata, 2020).

Al mantener los copropietarios derechos de uso, en similar extensión están impedidos de prescribir, en virtud a lo regulado en el Código Civil en su artículo 985, con lo cual se lleva a afirmar la posición de que no es posible prescribir bienes comunes entre copropietarios y la razón es que el copropietario que posee un bien lo hace también para los demás, por tanto, no puede operarse a su favor esta forma de adquirir la propiedad, existiendo excepciones dependiendo de los sucesos fácticos o considerando la evaluación de cada caso por caso (Vásquez, 2011).

Con esto último sostenido por Vásquez, no es tajante al señalar que no se puede realizar la prescripción adquisitiva entre copropietarios, sino que

indica precisamente que debería evaluarse cada caso concreto, lo que, sin lugar a dudas, fortalece la idea de una modificación del artículo 950 que permita dicho procedimiento y claro, ya será el juez que de tener conocimiento de un conflicto jurídico pueda evaluar el caso concreto.

4.3.3. Posición de la investigadora

¿Puede un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva dominio la cuota ideal de su copropietario? como está regulado en nuestro código civil no es posible la prescripción adquisitiva del copropietario, pero considero que la imprescriptibilidad constituye una traba para el sistema de formalización de la propiedad de un copropietario que tiene la propiedad exclusiva del bien en la realidad. Por lo cual debe efectuarse la modificación legislativa del artículo 950 y permitirse la prescripción adquisitiva del copropietario, tomando en cuenta que el prescribiente debe desarrollar una conducta positiva consistente en tener la posesión exclusiva respecto del bien y cumplir con los requisitos exigidos por la ley para la prescripción, así como valorar la conducta inerte del titular de la alícuota que no reclama su derecho de posesión.

¿Cuáles serían los beneficios de que un copropietario pueda adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario? Se lograría formalizar la propiedad que estaría como copropiedad pero en la realidad sería una propiedad exclusiva ajena al régimen de copropiedad así mismo eliminarían situaciones de incertidumbre jurídica y permitiría la libre circulación económica de los bienes

Definitivamente realizar esta investigación ha sido todo un reto porque la labor que realiza un investigador es en realidad un diálogo permanente entre los más interesados y conocedores del tema, quienes a la misma vez tienen perspectivas diferentes y muy marcadas posturas que pretenden defender hasta el final.

Y también constituyó un reto porque la propiedad es una institución jurídica que constituye un derecho fundamental, por lo que no se debe reducir de ninguna manera en formalismos sino se requiere para conocerla en realidad acudir a sus inicios, a su historia, así pues, no necesariamente serán los profesores de Derecho que ofrezcan dicha información sino más bien los historiadores que mantienen un bagaje amplio de lo que ha ocurrido tanto en el país como en el extranjero que permiten entender mejor cómo estamos y cómo estuvimos jurídicamente hablando.

Una de las críticas resaltantes a los Derechos Reales ha sido que no ha incluido una visión precisamente de perspectiva histórica, dejando de lado también los pronunciamientos vinculantes de la Corte Interamericana que protege a la propiedad para pasar de entender y reducir al derecho de propiedad como sinónimo de titularidades (sin dejar de lado, claro, la postura del reconocido civilista Morales que dice que la propiedad tiene una lectura a partir de la teoría de las situaciones jurídicas subjetivas) y reconocer la constitucionalización de dicho derecho, así como otros tantos.

De seguro el debate sobre la propiedad seguirá siendo enriquecedora y aunque se pueda superar el problema de esta tesis, otros problemas más serán

advertidos y es que como bien lo ha sostenido el maestro Mejorada (2012), la adquisición de la propiedad resulta ser uno de esos temas de imprescindible estudio en cualquier trabajo que se realice sobre la propiedad y el debate es álgido tanto sobre la protección constitucional que debe recibir tanto como la adquisición que puedan realizar terceros y si estos serían de buena fe o no.

V. CONCLUSIONES

1. 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, lo constituyen el principio de certidumbre de los derechos, fijación a las situaciones jurídicas y, seguridad jurídica; con la finalidad 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, con ello se corregiría situaciones injustas que hoy ocurren con frecuencia.
2. Los problemas que viene generando la falta de regulación de la figura de la prescripción adquisitiva de las cuotas ideales en la copropiedad en nuestra legislación, parte por reconocer que la regla de la imprescriptibilidad de los bienes comunes, mas que brindar protección a los copropietarios, genera un problema de orden económico (no permite que la economía fluya, convirtiéndose en una riqueza improductiva), social (incidencia negativa en el tráfico jurídico de bienes) y legal (no saneamiento físico-legal del bien); en ese sentido se debe optar por la usucapión entre copropietarios.
3. No existe razones jurídicas que justifiquen o limiten, más allá de la actual normativa, que impidiera a los copropietarios a poder adquirir vía prescripción adquisitiva las alícuotas no poseídas por sus copropietarios; la misma que se justifica como recompensa a quien con su sacrificio cumple con sus derechos y obligaciones que tiene con la cosa, usa y disfruta de los bienes, (motivo objetivo) y como 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).

4. Los criterios jurídicos que justificarían la incorporación de la figura de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad, tomando en consideración como todo gran debate, las posturas en contra, sopesándolas y considerando que las posiciones a favor son las que ganarían en pro de la seguridad jurídica que se pretende lograr en todos los ámbitos del Derecho.

VI. RECOMENDACIONES

1. Reconocer y valorar que la usucapión se construye como la realidad misma de la propiedad, pues se trata de lo único que tiene existencia comprobable y cierta; por el contrario, los títulos de propiedad formales (contratos, herencias, etc.) son abstracciones que siempre pueden atacarse, invalidarse o, finalmente, ponerse en duda, sea por porque el transmitente no es el real propietario sea porque el objeto no está individualizado, sea porque los actos de transmisión son confusos o inválidos. A diferencia de la titulación formal que puede ser o no-ser; en cambio, la posesión que funda la usucapión, es. De esta forma, el hecho social se convierte en la verdad jurídica. La usucapión es la propiedad
2. Se genere una mesa de diálogo para que se analice las dificultades que se están presentado de manera recurrente en relación a la prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles entre privados, de tal manera que se lleguen a acuerdos que permitan agilizar dicho procedimientotanto en la vía notarial, judicial y en el trámite registral, es decir, se recomienda que en las mesas de diálogo se maneje el tema interdisciplinariamente.
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”.*

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- 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, FALTA PAGINA <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.
- 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.n033.4421>
- 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/17316>
- 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 co-propiedad: 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>
- 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&tlng=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>
- 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>
- Josserand, L. (1955). *Derecho Civil*. Bosh.
- 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/>
- Mejorada, M. (2012). Interrupción y suspensión de la prescripción. *Advocatus*, 26, 273-279. <https://doi.org/10.26439/advocatus2012.n026.4131>

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

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

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.

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 omino.* 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.

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=S0718-80722020000200051

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.

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/revista-cientifica/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.

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: MATRIZ DE CONSISTENCIA LÓGICA

TÍTULO: LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE LA CUOTAS IDEALES DE LA COPROPIEDAD EN LA LEGISLACIÓN CIVIL PERUANA

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	CATEGORÍAS	ASPECTOS METODOLÓGICO
<p>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?</p> <p>Específicos:</p> <p>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?</p> <p>b. ¿Por qué debe de regularse la figura de la prescripción adquisitiva de dominio en las cuotas ideales de la copropiedad?</p> <p>c. ¿Qué criterios jurídicos justificarían la incorporación de la figura de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad?</p>	<p>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.</p> <p>Objetivos específicos:</p> <p>a. Describir 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.</p> <p>b. Explicar por qué debe de regularse la figura de la prescripción adquisitiva de dominio en las cuotas ideales en la copropiedad en nuestra legislación.</p> <p>c. Explicar los criterios jurídicos que justificarían la incorporación de la figura de la prescripción adquisitiva de dominio de las cuotas ideales en la copropiedad.</p>	<p>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.</p>	<p>Categoría 1: Prescripción adquisitiva de dominio.</p> <p>Indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regulación normativa nacional. - Tratamiento jurisprudencial - Seguridad jurídica al tráfico debienes. <p>Categoría 2: Las cuotas ideales decopropiedad.</p> <p>Indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regulación normativa. - Actitud negligente, abstencionista e improductiva de uno de los copropietarios. - Modificación del artículo 985 del Código Civil. 	<p>TIPO DE INVESTIGACIÓN: Dogmática TIPO DE DISEÑO: No Experimental DISEÑO GENERAL: Transversal DISEÑO ESPECÍFICO: Explicativa UNIDAD DE ANALISIS: Estará será Documental conformada por la Doctrina, Normatividad y jurisprudencia. PLAN DE RECOLECCIÓN, PROCESAMIENTO Y ANALISIS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identificación del lugar donde se buscó la información. ▪ Identificación y registro de las fuentes de información. ▪ Recojo de información en función a los objetivos y variables. ▪ Análisis y evaluación de la información. <p>INSTRUMENTO(S) DE RECOLECCIÓN DE LA INFORMACIÓN Recojo de información: Técnica documental Instrumentos: Fichas y la técnica de análisis de contenido cuyo instrumento es la ficha de análisis de contenido. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Para el análisis de la información se empleó la técnica cualitativa y la triangulación de teorías. VALIDACIÓN DE LA HIPOTESIS: Método de la argumentación jurídica.</p>

Anexo 02: 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 legislación 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.

