

UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS



FACULTAD DE DERECHO

TESIS

**“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE LA CUOTA IDEAL DE SU
PROPIETARIO EN EL CODIGO CIVIL, 2019”**

PARA OPTAR EL TITULO DE ABOGADO EN DERECHO

AUTOR:

RUBEN EUSEBIO ROJAS LIMAYLLA

ASESOR:

DR. RENE JESUS MUNARRIZ PALOMINO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: Derecho Civil

LIMA - PERU

JULIO, 2019

Dedicatoria

Mi tesis la dedico con todo cariño y amor a mi madre que en paz descansa, quien fue el pilar de mi formación profesional, por su sacrificio esfuerzo y apoyo incondicional; a mi esposa y mi hija, promotores de que yo estudie para la titulación, con sus palabras de aliento me motivaron y me enseñaron que nunca es tarde.

Agradecimiento

Me gustaría hacer constancia de todas las personas que de forma directa o indirecta han facilitado la producción del trabajo que presento a continuación. Para mí es difícil plasmar toda la gratitud que se merecen. En primer lugar, agradecer a Dios por las oportunidades que me da, las puertas que con su sabiduría nos abre, a mi madre por el apoyo, la formación e inculcarme la perseverancia. No tengo palabras para agradecer la ayuda, dedicación y apoyo de mi asesor el Dr. Munarriz, durante el proceso de desarrollo del trabajo de investigación, por transmitir y compartir su indudable saber y conocimiento en la materia, por su seguimiento continuo y orientación en este largo camino, por su paciencia y dedicación en esas innumerables revisiones de mi trabajo, sin él este trabajo, simplemente no hubiera sido posible. Gracias también a los docentes que he tenido a lo largo de mis estudios por sus clases magistrales.

RESUMEN

La presente investigación denominada “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE LA CUOTA IDEAL DE SU PROPIETARIO EN EL CODIGO CIVIL, 2019”, tuvo como objetivo principal el “Establecer la manera en que la falta de una regulación que permita a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario incide en el tráfico jurídico de bienes, en el ordenamiento jurídico civil, año 2019”.

En el capítulo I se desarrolló el marco teórico en donde se abordó la figura jurídica de la prescripción adquisitiva, desarrollándose su naturaleza jurídica con sus elementos, asimismo se desarrolló la figura jurídica del tráfico jurídico de bienes regulado en el ordenamiento jurídicos civil y su importancia en el tráfico de los bienes inmuebles en nuestro país.

En el capítulo II se abordó el marco metodológico, estableciéndose que es un tipo de investigación aplicada, de nivel explicativo de diseño no experimental en la cual tuvo un enfoque mixto debido a la utilización de una base estadística que se aplicó a los encuestados, utilizándose para ello una muestra no probabilística para elegir a los jueces, fiscales y abogados especialistas en derecho civil

Finalmente se concluyó que falta de una regulación que permita a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario incide positivamente en el tráfico jurídico de bienes, en el ordenamiento jurídico civil

Palabras claves.- Prescripción adquisitiva, tráfico jurídico de bienes, copropiedad.

ABSTRACT

The present investigation called "ACQUIRING PRESCRIPTION OF DOMAIN IN THE CIVIL CODE, 2019", had as main objective the "Establish the way in which the lack of a regulation that allows a co-owner to acquire by acquisitive prescription the ideal quota of its co-owner. the legal traffic of goods, in the civil legal order, year 2019. "

In Chapter I the theoretical framework was developed in which the legal concept of the acquisitive prescription was addressed, developing its legal nature with its elements, as well as the legal figure of the legal traffic of goods regulated in the civil legal order and its importance in the traffic of real estate in our country.

In chapter II the methodological framework was addressed, establishing that it is a type of applied research, of explanatory level of non-experimental design in which it had a mixed approach due to the use of a statistical base that was applied to the respondents, being used for it is a non-probabilistic sample to choose judges, prosecutors and lawyers specialized in civil law.

Finally, it was concluded that the lack of a regulation that allows a co-owner to acquire the ideal quota of his co-owner by positive prescription affects the legal traffic of goods, in the civil legal order.

Keywords.- Acquisitive prescription the ideal quota of your co-owner. Legal traffic of goods. Co-ownership.

ÍNDICE

| | |
|---|----------|
| Caratula | i |
| Dedicatoria | ii |
| Agradecimiento..... | iii |
| Resumen | iv |
| Abstract | v |
| Introducción..... | 1 |
| CAPÍTULO I: PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN | 3 |
| 1.1 Descripción de la realidad problemática..... | 3 |
| 1.2. Preguntas | 4 |
| 1.2.1. Pregunta general | 4 |
| 1.2.2. Preguntas específicas | 4 |
| 1.3. Objetivos..... | 5 |
| 1.3.1. Objetivo general..... | 5 |
| 1.3.2. Objetivos específicos | 5 |
| 1.4. Justificaciones e importancia | 5 |
| 1.4.1. Justificación..... | 5 |
| 1.4.2. Importancia | 6 |
| 1.5. Limitaciones..... | 6 |
| CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO | 8 |
| 2.1. Antecedentes | 9 |
| 2.1.1. Tesis internacionales | 9 |
| 2.1.2. Tesis nacionales | 10 |
| 2.2. Bases teóricas..... | 13 |

| | |
|--|----|
| 2.2.1. Derechos reales | 13 |
| 2.2.1.1. La copropiedad en el ordenamiento jurídico peruano..... | 13 |
| 2.2.1.2. Definición de derechos reales | 15 |
| 2.2.1.3. Origen de la expresión “Derechos Reales” | 16 |
| 2.2.1.4. Función social de los Derechos Reales | 17 |
| 2.2.1.5. Clasificación de los Derechos Reales | 17 |
| 2.2.1.6. Definición de copropiedad | 18 |
| 2.2.1.7. Características de la copropiedad | 19 |
| 2.2.1.8. Clases de constitución de la copropiedad..... | 20 |
| 2.2.1.9. Obligaciones de los copropietarios | 22 |
| 2.2.1.10. Clases de copropiedad..... | 23 |
| 2.2.1.11. Causales de extinción de la copropiedad..... | 24 |
| 2.2.1.12. Naturaleza jurídica de la copropiedad..... | 25 |
| 2.2.2. Prescripción adquisitiva en el ordenamiento jurídico peruano..... | 27 |
| 2.2.2.1. Definición de prescripción adquisitiva..... | 27 |
| 2.2.2.2. Evolución de la prescripción adquisitiva en Perú..... | 30 |
| 2.2.2.3. La prescripción adquisitiva en el Código civil vigente..... | 31 |
| 2.2.2.4. Etimología del vocablo usucapión | 33 |
| 2.2.2.5. Usucapión | 33 |
| 2.2.2.6. Derecho romano..... | 35 |
| 2.2.2.7. Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio..... | 40 |
| 2.2.2.8. Clases de prescripción..... | 43 |
| 2.2.2.9. Vía procesal y requisitos especiales del proceso de prescripción adquisitiva | 44 |
| 2.2.2.10. Declaración de la prescripción adquisitiva..... | 46 |

| | |
|--|-----------|
| 2.2.3. Falta de regulación de la prescripción adquisitiva de la cuota ideal del copropietario y su incidencia en el tráfico jurídico de bienes en el ordenamiento jurídico peruano | 49 |
| 2.2.3.1. Regulación de la Prescripción Adquisitiva de la cuota ideal del copropietario | 49 |
| 2.2.3.2. Regulación normativa de la prescripción adquisitiva de la cuota ideal del copropietario en la Legislación Comparada..... | 50 |
| 2.2.3.3. Legislación de Colombia..... | 51 |
| 2.2.3.4. Consecuencias del tráfico jurídico de bienes debido a la falta de regulación de la prescripción adquisitiva. | 58 |
| 2.2.3.5. Reforma Del Código Civil Peruano | 64 |
| 2.2.3.6. Requisitos de la posesión y su incidencia en la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de la cuota ideal de los copropietarios | 66 |
| 2.2.3.7. Definición conceptual | 68 |
| CAPÍTULO III. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN | 71 |
| 3.1. Paradigma | 71 |
| 3.2. Método..... | 71 |
| 3.3. Hipótesis | 71 |
| 3.3.1. Hipótesis general..... | 71 |
| 3.3.2. Hipótesis específicas | 71 |
| 3.4. Alcance | 72 |
| 3.5. Tipo | 72 |
| 3.6. Unidad de análisis | 72 |
| 3.7. Universo | 72 |
| 3.8. Muestra..... | 73 |

| | |
|---|-----|
| 3.9. Técnicas e instrumentos | 73 |
| 3.9.1. Técnicas | 73 |
| 3.9.2. Instrumentos..... | 73 |
| CAPÍTULO IV: RESULTADOS | 74 |
| 4.1 Análisis e Interpretación de Resultados | 74 |
| CONCLUSIONES | 99 |
| RECOMENDACIONES | 101 |
| REFERENCIAS | 102 |

INDICE DE GRAFICOS

| | |
|----------------------|----|
| Gráfico No. 1 | 77 |
| Gráfico No. 2 | 79 |
| Gráfico No. 3 | 81 |
| Gráfico No. 4 | 83 |
| Gráfico No. 5 | 85 |
| Gráfico No. 6 | 87 |
| Gráfico No. 7 | 89 |
| Gráfico No. 8 | 91 |
| Gráfico No. 9 | 93 |
| Gráfico No. 10 | 95 |
| Gráfico No. 11 | 97 |
| Gráfico No. 12 | 99 |

INDICE DE TABLAS

| | |
|--------------------|----|
| Tabla No. 1 | 78 |
| Tabla No. 2 | 80 |
| Tabla No. 3 | 82 |
| Tabla No. 4 | 84 |
| Tabla No. 5 | 86 |
| Tabla No. 6 | 88 |
| Tabla No. 7 | 90 |
| Tabla No. 8 | 92 |
| Tabla No. 9 | 94 |
| Tabla No. 10 | 96 |
| Tabla No. 11 | 97 |
| Tabla No. 12 | 97 |

INTRODUCCIÓN

Con el objetivo de profundizar el desarrollo de la investigación, es menester esbozar las opiniones de doctrinarios, quienes desde distintas perspectivas establecen una conceptualización sobre la copropiedad, para continuar con el tema de investigación que versa sobre la adquisición por prescripción adquisitiva de la cuota ideal por parte del copropietario, considerando que su falta de regulación incide negativamente en el tráfico jurídico de bienes.

Cabe denotar que el tráfico jurídico de bienes, es fundamental, ya que implica un adecuado control en las variaciones de los fenómenos jurídicos con eficacia jurídica, es decir, su regulación se exterioriza en la seguridad jurídica que se subdivide en dos tipos.

Por una parte, la seguridad estática, que se encuentra relacionada a los derechos adquiridos por el propietario en mérito al reconocimiento del derecho que ejerce y se relaciona a que los bienes no serán susceptibles de modificación cuando su permanencia no cambia, por otro lado, la seguridad dinámica, cuya regulación se debe a las transacciones entre las personas que se efectúan de manera rápida y segura de forma que la existencia de riesgo y la reducción de los costos transaccionales originarios disminuyan; siendo el tráfico jurídico de bienes la seguridad innata al momento de la adquisición de los bienes.

La presente investigación utilizo el método hipotético deductivo debido que se plantearon hipótesis que fueron objeto de comprobación empírica, utilizando para ello un diseño no experimental y de nivel explicativo

Finalmente se demostró que la falta de una regulación que permita a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario incide en el tráfico jurídico de bienes, en el ordenamiento jurídico civil.

Capítulo I: Problema de la Investigación

1. 1 Descripción de la Realidad Problemática

La copropiedad, consiste en que la titularidad del bien la ostenten dos o más propietarios, en este caso les corresponde la cuota ideal, así mismo cabe denotar la importancia que denota analizar la problemática que se presenta en relación a la posibilidad de la prescripción adquisitiva como una forma de adquirir el bien del copropietario. Actualmente vivimos en un Estado social democrático de Derecho, el ordenamiento jurídico peruano regula y protege constitucionalmente el derecho fundamental de propiedad, el cual se encuentra en relación con el derecho de libertad, desarrollado desde la perspectiva económica de poder adquirir bienes y tener la titularidad del derecho sobre dicho bien. El derecho de propiedad legítima la presencia del bien que puede ser corporal e incorporal, de este modo también la intervención del denominado propietario en la formación y perfeccionamiento del sistema económico social, consolidando de esta forma el reconocimiento que le otorga la norma constitucional, en el artículo 70°. No obstante, lo expuesto consideramos que se debería regular el derecho a la prescripción del copropietario respecto de su cuota ideal debido a que a la fecha existen casos en que los copropietarios se desentiende de su cuota ideal o simplemente no les interesa ejercer su derecho real de copropiedad, razón por la cual resulta injusto que el copropietario que ha ejercido por años el dominio total carezca de legitimidad para incoar el derecho a la prescripción adquisitiva.

1.2. Pregunta

1.2.1. Pregunta general

¿De qué manera la falta de una regulación que permita a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario incide en el tráfico jurídico de bienes, en el ordenamiento jurídico civil, año 2019?

1.2.2. Preguntas específicas

1.2.2.1. ¿De qué manera la falta de una regulación que permita a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario que tenga conocimiento de su titularidad, incide en el tráfico jurídico de bienes, en el ordenamiento jurídico civil, año 2019?

1.2.2.2. ¿De qué manera la falta de una regulación que permita a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario que no tenga conocimiento de su titularidad, incide en el tráfico jurídico de bienes, en el ordenamiento jurídico civil, año 2019?

1.3. **Objetivos**

1.3.1. Objetivo general

Establecer la manera en que la falta de una regulación que permita a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario incide en el tráfico jurídico de bienes, en el ordenamiento jurídico civil, año 2019.

1.3.2. Objetivos específicos

1.3.2.1. Establecer la manera en que la falta de una regulación que permita a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario que tenga conocimiento de su titularidad incide en el tráfico jurídico de bienes, en el ordenamiento jurídico civil, año 2019

1.3.2.2. Establecer la manera en que la falta de una regulación permite a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario que no tenga conocimiento de su titularidad, incide en el tráfico jurídico de bienes, en el ordenamiento jurídico civil, año 2019.

1.4. Justificaciones e importancia

1.4.1. Justificación

1.4.1.1. Legal

Esta investigación se sustenta en la carencia normativa, conllevando a que el copropietario no pueda adquirir por prescripción adquisitiva de la cuota ideal de su copropietario, quebrantando el tráfico jurídico de bienes, siendo importante regular todos los aspectos relevantes al derecho de propiedad, garantizando plenamente los derechos fundamentales de los ciudadanos. Existen los siguientes documentos legales:

- Constitución Política.
- Ley Universitaria 30220.
- Reglamento de Títulos y grados de la UPA.
- Código Civil.

- Código procesal civil.
- Ley General de Educación.

1.4.1.2. Teórica

Se justifica teóricamente, pues haremos usos de diferente métodos y estrategias de la investigación jurídica cualitativa, además tratamos sobre la definición de derechos reales, clasificación, propiedad, copropiedad, clases de copropiedad, constitución de la copropiedad, naturaleza jurídica de la copropiedad, asimismo se desarrollarán aspectos relevantes a la prescripción de adquisición adquisitiva, definición, clases, requisitos establecidos por el código civil vigente.

1.4.1.3. Social

Se justifica socialmente, enfatizando en que la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de la cuota ideal del copropietario afectara negativamente el tráfico jurídico, considerando que genera inseguridad jurídica, aumenta los niveles de incertidumbre jurídica obstruye el normal desarrollo del tráfico jurídico de bienes.

1.4.2. Importancia

La importancia del presente estudio, es proponer una modificatoria normativa que permita el acceso a la prescripción en los casos de copropiedad, en el ordenamiento jurídico civil peruano

1.5. Limitaciones

Entre las limitaciones de presente investigación, se puede señalar las siguientes:

- Referencias bibliográficas

Pues existen contados libros extranjeros y nacionales sobre la usucapión.

No existen muchas tesis ni estudios sobre la prescripción adquisitiva o las formas de adquirir un bien

- De tiempo

Del investigador: pues sólo dedico al estudio de mi tesis 6 horas semanales, por la razón de vivir en provincia y trabajar de lunes a sábado.

De la investigación: El tiempo es el año 2019, un semestre de preparación de este trabajo

- Económicas

Este estudio ha sido desarrollado sólo con el apoyo de mi familia, pues no he sido subvencionado por ninguna institución pública o privada.

- Autoridades judiciales

En la mayoría de juzgados civiles, no tienen tiempo o no desean brindar apoyo para este problema de la prescripción adquisitiva.

Capítulo II: Marco Teórico

2.1. Antecedentes

Encontramos los siguientes trabajos de investigación relacionados a nuestro Problema y son los siguientes:

2.1.1. Tesis Internacionales

Ortega Callambe, Paulina E. (2017). Guayaquil, Ecuador. En su tesis denominada “Prescripción de la cuota de un comunero (Hereder o Copropietario)”, que analiza mediante el “**método dogmático**”, considerando que “En la prescripción adquisitiva de dominio entre comuneros, hay un sector de la doctrina que considera que sí es posible que ésta opere, mientras otro grupo sencillamente la rechaza. Aquellos que sostienen la posibilidad de la prescripción entre comuneros argumentan que al tratarse de una comunidad en donde no hay una posesión exclusiva, puesto que aquella se encuentra compartida entre cada uno de los comuneros, podría darse un cambio interior en alguno de ellos que lo dirija a considerarse como poseedor exclusivo de los bienes comunes, ignorando por completo la calidad de poseedores del resto de los partícipes de la comunidad” (p.26).

Asimismo enfatiza que “contamos con otro sector que basa su tesis de aceptación en el rechazo a que sea absoluto el principio de imprescriptibilidad de la acción de partición, manifestando que esta solo tiene cabida cuando se solicita la indivisión de los bienes comunes y que básicamente es un punto aparte en lo tocante al hecho de que un comunero desee adquirir la posesión exclusiva, lo cual considera este

sector de la doctrina que es completamente posible; es decir, conciben la idea de que un comunero inobserve el derecho de los demás y proceda a gozar del bien a nombre propio. Por otra parte, consideran que no es un impedimento para esta prescripción el hecho de que se esté ante un bien incorporal, esto es, el derecho del comunero en relación a su cuota, puesto que es posible la posesión de bienes incorporales” (p.26).

Concluye su investigación: “Tomando en cuenta todos los puntos desarrollados en este trabajo, se entendería que la prescripción de la cuota de un comunero sí es posible; primero porque nuestro sistema acepta la posesión de las cosas incorporales; segundo porque se reconoce la eventualidad de que una sola persona obtenga la integralidad de las cuotas de todos los comuneros, y por último; si un tercero tiene la opción de poseer y prescribir adquisitivamente una cosa indivisa, no se puede impedir a uno de los condóminos que ejerza esta misma facultad” (p.30).

Jiménez Pablo, B. (2016). Argentina. En su tesis titulada “La Prescripción Adquisitiva y la falta de Seguridad Jurídica del Poseedor”, que analiza mediante el “**método No experimental-descriptivo**”, partiendo de la idea que “Todas las cosas que pueden ser adquiridas y que pueden ser objeto de estar bajo el señorío de una persona haciendo de ello un poder exclusivo y excluyente, demostrando a la sociedad de ser el dueño de la cosa puede ser objeto de prescripción adquisitiva. Es decir, quedan al alcance de los efectos jurídicos adquisitivos” (p.125).

Entre sus apreciaciones finales, el autor concluye que “Es necesario el cese de situaciones generadoras de incesante incertidumbre, de inseguridades y de conflicto, el cuál por medio de la usucapión como forma de adquirir la propiedad, es la encargada de surtir los efectos adquisitivos de la propiedad poseída, poniendo fin a situaciones de inestabilidad jurídica sobre la propiedad y respecto de las relaciones reales” (p.141).

2.1.2. Tesis nacionales

Idrogo Rodríguez, Javier Ricardo (2016). Lambayeque, Perú. En su tesis denominada: “Los Derechos y Obligaciones de los Copropietarios frente a terceros”, que analiza mediante el método **descriptivo-explicativo**, considera que “La copropiedad regulada en el Código Civil peruano, tiene como principal fundamento, la existencia de armonía de los derechos y obligaciones de los copropietarios, sin embargo, muchas veces estos podrían verse afectados de diferentes formas, ya sea por la transferencia de derechos y acciones de un copropietario a un tercero, por la intervención de un acreedor de uno de ellos a la copropiedad, entre otros casos que en nuestra sociedad se podrían presentar y que de alguna manera podrían resultar afectados los derechos de los demás copropietarios; pero analizando nuestra realidad legislativa ¿verdaderamente se ven afectados los derechos y obligaciones de los copropietarios frente a la intervención de un tercero? De ser así ¿de qué manera se verían afectados estos derechos y que grado de afectación tendrían? o ¿Es posible que el ordenamiento jurídico nacional, frente a

casos de esta naturaleza presente alternativas que eviten la afectación de los derechos y obligaciones de los copropietarios?” (p.6).

El autor, entre sus apreciaciones finales señala que “se ha determinado que las formas en que se pueden ver afectados los derechos y obligaciones de los copropietarios por la intervención de un tercero pueden ser, mediante la enajenación, que es el derecho de libre disponibilidad del copropietario que le faculta la venta de su parte alícuota que le corresponde, así como también la intervención del acreedor, quien no tiene más derecho que el copropietario y le es imposible embargar nunca los bienes tenidos en mano común, por lo tanto, de acuerdo a lo señalado no habría afectación de los derechos y obligaciones de los copropietarios por la intervención de un tercero; sin embargo, el ordenamiento jurídico peruano, contempla la existencia de mecanismos que evitan la afectación de los derechos y obligaciones de los copropietarios por la intervención de un tercero, siendo estos la división y partición del bien común, que extinguen la copropiedad” (p.79).

Odar Cornejo, Luis F. (2016). Huánuco, Perú. En su tesis denominada “La Prescripción Adquisitiva y su validez en el ordenamiento Jurídico Peruano en el Distrito Judicial de Lima- 2016”, que analiza mediante el **método descriptivo no experimental**, partiendo de la idea que “La prescripción adquisitiva viene a ser uno de los problemas más complicados en los procesos que existe en el medio legal ya que se discute la atribución legal del derecho de propiedad de

una persona. Dentro de los modos originarios de adquirir la propiedad que nuestro Código Civil contempla encontramos a la prescripción adquisitiva de dominio o también llamada usucapión, haciendo énfasis esta institución jurídica en elementos como la posesión y el tiempo, así se desprende de su propia regulación normativa al señalar que: "La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años" (p.16).

Al finalizar la investigación concluye señalando que "La prescripción adquisitiva de propiedad es el medio por el cual la persona se convierte en propietario de un bien, por el efecto mismo de la posesión, el que le permite poder disfrutar y gozar del bien, para ello cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley; y poseyendo un periodo determinado. Se ha establecido a través de la contrastación de hipótesis, respectiva, que la manifestación de voluntad entre las partes, influye garantizando la consolidación de las leyes vigentes" (p.65).

Angulo Castro, Tania L. (2016). Trujillo, Perú. "La Prescripción Adquisitiva de propiedad frente al último adquirente", cuyo análisis es realizado mediante el **método "descriptivo no experimental"**, parte de la premisa que "La prescripción adquisitiva de propiedad tiene una función social, pues permite otorgarle la propiedad de un bien a la persona que lo ha poseído de manera pacífica, pública y continúa como propietario durante varios años. En ese sentido la prescripción adquisitiva de propiedad o usucapión se justifica, como un mecanismo probatorio de la propiedad, que busca poner punto final a

los debates sobre el dominio de un bien; y ello obliga a que los bienes sean puestos en movimiento, produzcan y circulen para beneficio general. Debiendo precisarse aquí que, para que su circulación sea factible y además exista una protección respecto de quien lo adquiriera como propietario, que el bien inmueble pueda ser inscrito en los registros públicos; ya que, de esta manera el usucapiente pueda aparecer como propietario registral y en caso de vender el inmueble; el adquirente o comprador esté seguro de su compra a través de la publicidad registral; es decir, viene a ser un propietario cuya adquisición se ha regido por la fe pública registral” (p.6-7).

La prescripción adquisitiva de propiedad, o usucapión es el medio por el cual la persona se convierte en propietario de un bien, por el efecto mismo de la posesión, el cual le permitirá poder disfrutar y gozar del bien, para ello cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley; y poseyendo un periodo determinado. La fe pública registral es uno de los pilares que sustenta la seguridad jurídica, que consiste en proteger a los adquirentes que alegan de buena fe, el fundamento de este principio radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúan adquirentes confiados en base al contenido del registro (p.96).

2.2 Bases Teóricas

2.2.1. Derechos Reales

2.2.1.1 La copropiedad en el ordenamiento jurídico peruano

Con el objetivo de profundizar el desarrollo de la investigación, es menester esbozar las opiniones de doctrinarios quienes desde distintas perspectivas establecen una conceptualización sobre la copropiedad, para continuar con el tema de investigación que versa sobre la adquisición por prescripción adquisitiva de la cuota ideal por parte del copropietario, considerando que su falta de regulación incide negativamente en el tráfico jurídico de bienes.

Cabe denotar que el tráfico jurídico de bienes, es fundamental, ya que implica un adecuado control en las variaciones de los fenómenos jurídicos con eficacia jurídica, es decir, su regulación se exterioriza en la seguridad jurídica que se subdivide en dos tipos; por una parte, la seguridad estática, que se encuentra relacionada a los derechos adquiridos por el propietario en mérito al reconocimiento del derecho que ejerce y se relaciona a que los bienes no serán susceptibles de modificación cuando su permanencia no cambia y por otro lado, la seguridad dinámica, cuya regulación se debe a las transacciones entre las personas que se efectúan de manera rápida y segura de forma que la existencia de riesgo y la reducción de los costos transaccionales originarios disminuyan; siendo el tráfico jurídico de bienes la seguridad innata al momento de la adquisición de los bienes.

Según el doctrinario jurídico Medina Pabón (2011) sobre los derechos reales argumenta:

Los estudiosos del Derecho daban por sentado que cuando alguien tenía para sí un objeto material que le satisfacía una necesidad, contando con el respaldo de la regla jurídica, se establecía entre ese individuo y ese objeto un vínculo jurídico que permitía excluir a cualquiera de la desventaja, lo que termina denominándose un **derecho real**, porque está ligando un individuo con una

“res”, la palabra latina para designar un elemento material. **Res mea est-esta cosa es mía-** es la locución que sintetiza el concepto. (p.xxxviii)

Mediante el derecho real se establece un vínculo jurídico entre una persona y una cosa, que permite al sujeto de Derecho sacar su provecho o ventaja de manera directa y sin la oposición de otros, un **ius in rem** o en la cosa. (346)

Eugenio María Cruz dice referente a los derechos reales (2016):

Según Demolombe, el derecho real confiere un poder directo e inmediato al hombre sobre su bien, de modo tal que no interesa los demás. Su contenido es positivo, no negativo. Si digo que soy dueño de un paquete de acciones de determinada empresa mercantil, para entra en la aquiescencia de un tercero, Puedo venderla, donarlas, retenerlas, en fin disponer de ellas como mejor

Convenga a mis intereses. Esto configura al Derecho Real y tal es su diferencia radical con el derecho creditorio. (p.12)

2.2.1.2. Definición de derechos reales

En nuestra sociedad actual, se puede advertir que diariamente los sujetos de derecho adquieren bienes para satisfacer sus necesidades, es decir, se incrementan sus bienes de carácter patrimonial, sin embargo, la forma de adquisición de los bienes no se manifiesta de manera adecuada, es decir, no necesariamente se da acorde a los requisitos establecidos en la legislación normativa.

Situación similar se presenta en el mundo jurídico, desde una perspectiva formal los derechos reales son aquellos derechos subjetivos atribuidos a las personas naturales, personas jurídicas u otros sujetos de derecho que adquieren un bien de

carácter patrimonial que se encuentra inmerso en la esfera patrimonial del titular, que a su vez viene adyacente a derechos y obligaciones.

Según (Figuroa Cercedo, ¿Es eficiente tener un Sistema de Derechos Reales “Numerus Clausus”?, 2010) define que los derechos reales son el poder jurídico, directo e inmediato que los sujetos tienen sobre un bien que les pertenece. Entonces, el derecho real crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que se encuentren en ella dos elementos, la persona que es el objeto activo del derecho y la cosa que sería el objeto.

Siguiendo el pensamiento de (Sotomayor Robles, 2013) manifiesta que con esto se quiere decir que, en todo derecho real, no hay nada de intermedio entre la persona que es titular del derecho y la cosa objeto del mismo. Si yo soy propietario o usufructuario de una casa, tengo por lo mismo el derecho de habitarla para el ejercicio del derecho se puede hacer abstracción de cualquier otra persona distinta del titular. Muy diferente sería si se fuese solamente locatario a arrendatario, pues en este caso no se tendría sobre la casa ningún derecho directo: sería solamente acreedor de su propietario, quien estaría obligado a procurarme el goce de la casa. Si no estuviese ligado el propietario el arrendatario, en virtud de un contrato, no se tendría ningún derecho sobre su cosa.

Nuestro Código Civil en su Libro V, Sección Primera, artículo 881° establece que:

“Son derechos reales los regulados en este Libro y otras Leyes”

De la lectura del mencionado artículo, se puede desprender que en nuestro sistema jurídico ha adoptado un sistema de “numerus clausus” en Derechos reales, es decir, que cuando se realice la celebración de actos jurídicos solo podrán ser los

señalados por ley, sin dejar facultad a las partes de poder regular un derecho real nuevo que pueda estar protegido “erga omnes” en relación a sus acciones.

Además, solo podrán ser considerados como derechos reales aquello que se encuentre debidamente regulado expresamente.

2.2.1.3. Origen de la expresión “Derechos Reales”

Eugenio Ramírez (2006) dice: “hay acuerdo en que esta expresión no existió en el derecho romano, sino que es una elaboración de los glosadores (comentadores) de ese derecho. Recibe tal denominación desde la Edad media, de donde ha recalado a las legislaciones modernas”. (p.21)

El término “real” es una derivación del latín *res* que significa bien, cosa. De ahí que, ahí en algunas legislaciones como la alemana, se denomine a los derechos reales como derecho de cosas (*sachenrechte*), igual la brasilera. Pero esta última expresión tiene otra connotación).

Según Peña Bernaldo de Quiroz, Manuel (2000) en la legislación brasilera se les llama derechos reales “porque tienen como objetos cosas (*jus in re*). Son los derechos subjetivos de carácter absoluto que tienen por objeto cosas”. (p.45)

Nuestro Código Civil peruano de 1984, en su libro V habla sobre los “Derechos Reales”. Es un término lato que derecho de cosas.

2.2.1.4. Función social de los Derechos Reales

No se puede concebir, una sociedad donde no haya bienes; tampoco que los que existen no tengan dueño. Una sociedad donde no haya señorío o dominación sobre los bienes terrenales –como dice Hedemann- tornaría imposible la vida del hombre.

Primitivamente, se dan relaciones de hecho, sin tener una regulación jurídica de los bienes, pues son tratados como un derecho.

Estos bienes forzosos es que tengan dueño. Por consiguiente, puesto que el hombre quiere dominar la naturaleza no libre, y hay necesidad de poner límites a las colisiones con otros hombres, el Estado responde a ello “como ejerciendo el dominio sobre la naturaleza no libre contenida en sus fronteras, nos aparecen los ciudadanos como asociados a ese poder, y la dificultad se reduce a encontrar una regla que domine la parte de ese individuo.

2.2.1.5. Clasificación de los Derechos Reales

El sector doctrinario a brindado diferentes clasificaciones de los derechos reales, desde diferentes perspectivas, en nuestro ordenamiento jurídico se encuentra regulado en el Libro V, en donde encontramos a los siguientes:

Derechos Reales Principales

- Propiedad
- Posesión
- Copropiedad
- Usufructo
- Servidumbre
- Habitación y uso
- Superficie

Derechos Reales de Garantía

- Hipoteca
- Prenda
- Anticresis
- Derecho de retención

Derechos Reales regulados por Ley especial

De la clasificación expuesta, podemos observar que a copropiedad la encontramos ubicada como un derecho real principal, regulado en el Código Civil vigente.

2.2.1.6. Definición de copropiedad

La propiedad es el poder jurídico que tiene inmerso el derecho de uso, goce, disfrute y disposición de la cosa, de esta manera, se relaciona a la copropiedad como una forma especial derivada del derecho real de propiedad.

En el caso de la regulación jurídica de copropiedad tiene su regulación en el Título II de la Sección Tercera del Libro V del Código Civil, es decir se encuentra inmerso en el Derecho Real de Propiedad, sin embargo tiene un Capítulo específico en donde se establecen sus regulaciones jurídicas, además debemos mencionar que posee naturaleza jurídica autónoma, la cual se ha visto denotada innumerables ocasiones en las discusiones doctrinarias y legislativas, que han llevado a discurrir que su regulación normativa debe tener una ampliación sobre su relación con otras figuras jurídicas.

Nuestro Código Civil en su Libro V, Capítulo Quinto, artículo 969° establece que:

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

Siguiendo el pensamiento de (Juarez Moreno, 2015) señala que la copropiedad corresponde a una forma especial del derecho de propiedad, cuya característica, en la que radica su autonomía, es la multiplicidad o concurrencia de derechos. Por lo que podemos concluir que la copropiedad es una forma especial del derecho real de propiedad, en donde varias personas ejercen la titularidad de un mismo bien o derecho, en proporciones alícuotas, cuya división física constituye una forma de disolución de la institución.

Esta institución jurídica constituye una modalidad del derecho de propiedad, mediante la cual aquella esta indivisa y el bien corresponde a dos o más sujetos, es decir, existe un concurso de diversos derechos de propiedad sobre un mismo bien. De tal modo que cada propietario solo conoce la proporción de su derecho de propiedad, pero no conoce en que parte de la cosa o del bien recae su derecho.

2.2.1.7. Características de la copropiedad

La copropiedad, es una modalidad de la propiedad, dotada de las siguientes características, que lo distinguen de otras figuras jurídicas.

- Pluralidad de sujetos
- Bien determinado
- Existencia de cuota ideal
- Derechos que le asisten a los copropietarios

2.2.1.7.1. Pluralidad de Sujetos: Dos o más sujetos activos en relación directa con el bien. Pero estos sujetos pueden ser tanto personas naturales como jurídicas o ambas a la vez.

2.2.1.7.2. Bien determinado: Unidad de objeto del derecho real, es decir, recae en 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 individualizada.

2.2.1.7.3 Existencia de cuotas ideales: El derecho de cada copropietario lo es un porcentaje de interés en el bien común, en el cual no se materializa en una porción física de este.

2.2.1.7.4 Tipos de derechos que recaen sobre el bien: Existen derechos individuales, que se representan en un porcentaje y derechos colectivos, que afectan directamente al bien.

2.2.1.8. Clases de constitución de la copropiedad

La copropiedad puede constituirse por tres vías, entre ellas podemos mencionar:

- Celebración de un contrato
- Sucesión intestada
- Cuando la ley lo disponga (medianería)

2.2.1.8.1. Mediante la celebración de un contrato:

Con la celebración de un contrato, es decir cuando las partes hayan exteriorizado sus voluntades y exista consentimiento de ambas, nace a la vida jurídica, el contrato produciendo efectos jurídicos, en el caso de la copropiedad puede presentarse de diversas maneras.

Por ejemplo, soy propietario de un departamento en Lince y decido enajenar ya sea a título oneroso o gratuito el 30% de mi cuota ideal a una persona, el 20% a

otra y me quedo con el resto. Ese contrato significa la enajenación que hace el propietario de su cuota ideal a una o más personas. Esa enajenación puede ser: onerosa o gratuita.

2.2.1.8.2 Por Sucesión intestada

Se presenta en los casos de herencia, cuando debe recurrirse a la declaratoria de herederos, a fin de determinar los herederos, para repartir la masa hereditaria. En mayor número se celebra la copropiedad, procedente de situaciones de herencia, es decir, cuando existen dos o más herederos y no se ha hecho individualización por testamento o que no se haya dejado testamento alguno, en estos casos siempre hay copropiedad.

2.2.1.8.3. Por ley solamente hay un caso que es el de medianería:

Nuestro Código Civil en su artículo 994° establece que:

“Las paredes, cercos o zanjas situados entre dos predios se presumen comunes, mientras no se pruebe lo contrario”.

Se puede interpretar como el derecho que le corresponde a los dueños de edificios que dimanen de la existencia y disfrute en común de una pared por parte de los dueños de los edificios separados precisamente por dichas divisiones. Es decir, es una presunción “iurus tantum”, esto es lo que se concede como la venta forzosa de cuota ideal, por lo que se faculta al colindante para exigir que construya un régimen de copropiedad con indivisión forzosa.

2.2.1.9. Obligaciones de los copropietarios

En el ordenamiento jurídico peruano, regula en el Código Civil, Capítulo Quinto, Subcapítulo I, en el artículo 981°.

“Todos los copropietarios están obligados a concurrir, en proporción a su parte, a los gastos de conservación y al pago de los tributos, cargas y gravámenes que afecten al bien común”.

Los pagos destinados a la conservación del bien les corresponden a los copropietarios que tienen la obligación de cumplir con dichos pagos respecto a la cuota proporcional que le corresponda. Asimismo, el artículo 982° prescribe que

“Los copropietarios están recíprocamente obligados al saneamiento en caso de evicción, en proporción a la parte de cada uno”

De la lectura del artículo, puede desprenderse que los copropietarios tienen la obligación asumir los costos derivados de su cuota ideal, esto es para que se pueda dar el soporte del bien que es objeto de copropiedad, ya que, si el copropietario no cumple con la obligación de aportar para que se haga efectiva el pago de tales gastos, se realiza la cobranza directa y otro supuesto sería que a causa de su incumplimiento, la obligación recaería en la parte que le corresponde del bien común.

2.2.1.10. Clases de copropiedad

En nuestro ordenamiento jurídico, dos son las clases de copropiedad que pueden presentarse:

2.2.1.10.1. La copropiedad ordinaria, común o sin indivisión forzosa. -

Es la figura a la que se refieren los artículos 969° al 992° del C.C, de los cuales se establece la percepción del legislador de considerarla como una situación transitoria, antieconómica y creadora de conflictos, respecto de las cuales lo que corresponde es arbitrar mecanismos que permitan o conduzcan a su extinción; por lo que, se alcanza su más alta perfección a través de la denominada pretensión de participación. Esta última figura, es entendida como el derecho individual de cada copropietario para poder ponerle fin a la situación de copropiedad, esto mediante un pedido de conversión de su cuota ideal o abstracta en bienes concretos que correspondan al valor de su participación.

2.2.1.10.2. La copropiedad con indivisión forzosa

Corresponde a todas aquellas situaciones en las que, por mandato del legislador o por voluntad de los propios interesados, se ha decidido eliminar el carácter provisorio de la situación mediante la prohibición temporal o permanente, del ejercicio del derecho a pedir la partición. Se puede decir entonces que en estos supuestos los copropietarios se encuentran forzados a mantenerse bajo la situación de indivisión, solo en el sentido de que no pueden lograr su extinción por medio de la partición. Tal es el caso del pacto de indivisión del que trata el artículo 993° del código civil, la medianería de la que tratan los artículos 994° y siguientes del mismo código y también, de los bienes comunes dentro de una edificación sujeta a régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común establecido por la Ley N° 27157, en el caso de que los interesados hubieran optado por el régimen de independización y copropiedad.

2.2.1.11. Causales de extinción de la copropiedad

Los derechos de los copropietarios, se extinguen de modo absoluto, cuando estos ya no poseen la titularidad de nadie, o se extinguen de un modo relativo, cuando deja de pertenecer a su titular y lo adquiere otro, produciéndose en este caso una transmisión, más que una extinción. Nuestro Código Civil en su artículo 992° establece que:

“Artículo 992.- La copropiedad se extingue por:

- 1.- División y partición del bien común.*
- 2.- Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario.*
- 3.- Destrucción total o pérdida del bien.*
- 4.- Enajenación del bien a un tercero.*
- 5.- Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios”.*

En relación a la primera causal, se puede presentar en dos maneras, ya sea de forma voluntaria a través de la escritura pública o mediante resolución judicial dictaminando la partición, la idea principal es que el bien se reparta entre los copropietarios. Según (Palacios Castillo, 2005), lo configura como una permuta que los copropietarios ceden los derechos de propiedad que en ese momento tienen sobre ese bien, haciendo una transferencia de dominio.

En relación a la segunda causal, se establece cuando en vez de dividir el bien entre los copropietarios, se mantiene la unidad del bien en favor de uno de los copropietarios, que pasará a ser el único propietario; esto puede lograrse contractualmente mediante acuerdo entre todos. Siguiendo el pensamiento de

(Palacios Castillo, 2005) supone que un copropietario adquiere las porciones de los demás, convirtiéndose en propietario del bien o bienes.

En relación a la tercera causal, es una causa generalmente pensada para bienes muebles, ya que la destrucción o pérdida de un inmueble es mucho menos frecuente; es decir, si ya no existe el bien pierde su sentido mantener la copropiedad y por ende se extingue.

En relación a la cuarta causal, se configura cuando los copropietarios por consenso voluntario o no tan voluntario; es decir, por mandato de venta o subasta judicial, lo transfieren a un tercero ajeno a la relación entre ellos.

En relación a la última causal, esta se da cuando existe una resolución judicial que lo ordena, privando la titularidad de copropietarios en relación al bien; extinguiéndose el derecho de propiedad a favor de un tercero o revertido el derecho a favor de una entidad pública.

2.2.1.12. Naturaleza jurídica de la copropiedad

El término “copropiedad”, ha ido evolucionando con el transcurso de los años, con el objetivo de lograr una mejor regulación en el ordenamiento jurídico o debido a las variaciones entre las diversas teorías que estudiaban su naturaleza.

En la época del derecho romano, como citaba Ulpiano “No puede ser de dos íntegro el dominio o la posesión, ni cualquiera ser señor de parte de la cosa, sino que tiene en parte el dominio de la cosa sin dividir”, lo cual puede relacionarse.

Ha sido objeto de innumerables discusiones doctrinarias, a fin de determinar la naturaleza jurídica de la copropiedad; para ello, han surgido algunas teorías que pretenden determinar su origen.

2.2.1.12.1 Teoría de la interinidad

Esta teoría se basa que, mientras el bien permanece en estado de indivisión, cada uno de los copropietarios no tiene un verdadero derecho de propiedad, pues se encuentra condicionado a la concurrencia de los demás cotitulares; en todo caso, habría un derecho debilitado, o un derecho real distinto a la propiedad. Sostienen que, la copropiedad es una modalidad del derecho de propiedad que recae sobre un derecho, cuyo objeto es una cosa indivisa donde existe una pluralidad de sujetos; cabe subrayar que, es la tendencia más aceptada por nuestro ordenamiento jurídico.

2.2.1.12.2. Teoría de la unificación del derecho de propiedad

Esta teoría se basa que, en la comunidad de bienes existe un único derecho de propiedad, aunque este se encuentra atribuido a un grupo de personas o a una persona jurídica constituida por esa colectividad; señalan que, es una cierta clase persona jurídica que nace en forma especial cuando concurren varios propietarios sobre una bien común y en efecto se deben limitar sus derechos al cumplimiento de los fines específicos y propios. Tendencia que también es criticada, en razón a que el nacimiento de una persona colectiva está limitada al cumplimiento de ciertos requisitos para su formación.

2.2.1.12.3. Teoría de la división

Esta teoría se basa que, se divide la cosa objeto del derecho tenido en común, de manera que cada comunero sería dueño individualmente de su participación sobre la cosa. Dentro de esta teoría, se estipula que la parte material de la cosa, no interesa a la copropiedad, sino que lo que realmente le interesa a este concepto, es

la parte del dominio sobre la cosa, ya que los copropietarios tienen un derecho parcial sobre el dominio de la cosa. Se dice que cada uno de los copropietarios es titular de una cuota parte indivisa, abstracta e ideal, afirmación que es criticada en razón a que el fundamento de la propiedad es, que esta debe recaer sobre una cosa cierta y determinada; por tanto, no puede ser sujeta una cierta clase suerte.

2.2.1.12.4. Teoría de la propiedad total

Esta teoría se basa que, cada comunero tiene un derecho de propiedad pleno; que se encuentra limitado en cuanto a su ejercicio por la existencia de iguales derechos de los demás; es decir, siendo la cuota de su participación la que determina la cantidad de facultades dominicales que se ejercen en forma individual. Es decir, son los derechos de propiedad, cualitativamente iguales y cuantitativamente limitados, que se atribuyen a cada copropietario.

2.2.2. Prescripción Adquisitiva en el Ordenamiento Jurídico Peruano

2.2.2.1. Definición de prescripción adquisitiva

La institución jurídica prescripción adquisitiva ha sido definida a lo largo de los años debido a su constante evolución, por ello, para establecer la conceptualización de dicho término es menester recurrir a lo acotado por el sector doctrinario.

Según el reconocido jurista (Gonzales Barrón G. H., 2003), la prescripción adquisitiva se configura desde que se ejercita la posesión del bien, en ningún caso desde el plazo de vencimiento establecido por ley, lo expresado se fundamentándose en el conocimiento de que el poseedor se ha conducido como el propietario, en el ejercicio de sus derechos y obligaciones, es decir, resulta

innegable que la posesión idónea otorga la propiedad, pudiendo prescindir de la formalidad que señala la autoridad pública, cabe denotar la importancia del principio de la primacía de la realidad, donde la realidad de los hechos, deben prevalecer sobre las formalidades establecidas, de ello se puede desprender que nos encontramos ante un derecho adquirido con el tiempo, que merece ser declarado.

En opinión de (Levitan , 1979), el objetivo de la posesión se orienta a declarar la titularidad del derecho, considerando como propietario del bien, otorgándole dicho título a quien se encuentra haciendo el mismo uso que haría el propietario, por el plazo establecido por la norma positiva.

La prescripción adquisitiva, es una forma de adquirir la titularidad del bien, durante el lapso del tiempo, conforme señala el código positivo, es decir, se fundamenta en la variación de la categoría de posesión en propietario, se trata de la transición que convierte en propietario, se otorga a favor del posesionario que en el decurso del tiempo ha adquirido dicho derecho.

Es una forma natural de adquirir un bien, de esta forma le reconoce un derecho al usucapiente, ya que este no proviene de una relación de causalidad, sino que por el contrario, consiste en declarar a quien se ha comportado privilegiadamente como propietario del bien, es decir, declara al posesionario como propietario y excluye al anterior propietario extinguiéndole dicho derecho, debido a su inacción y al haber dejado en abandono el bien. (Albaladejo , 2004)

Apoya esta opinión (Hernandez Gil, 1987), la posesión y el decurso de tiempo son elementos primordiales, del cual se desprende solo por el hecho de poseer el

bien, pues no se trata de la celebración de un acto jurídico, sino del derecho que se adquiere por corresponderle al encontrarse en posesión del bien, su fundamento no se encuentra en un acto de transmisión sino que corresponde a un acto meramente declarativo de un derecho.

Siguiendo el pensamiento de (Alvarez Caperochipi, 1986), se trata de un instrumento que hace factible acreditar la propiedad, asimismo garantiza la seguridad del tráfico jurídico de bienes, dotando de solemnidad de la posesión.

Compartiendo la idea de (Ramirez Cruz E. M., 2004) se trata de una modalidad de adquisición de la titularidad del derecho real, a través del ejercicio de la posesión con los requerimientos de la norma sustantiva, por haberse comportado como el dueño del bien durante el transcurso de tiempo establecido.

En este sentido (Musto, 2000) afirma que la posesión en los términos que establece la norma positiva, con las características continua e interrumpida, pública y pacífica, además del decurso del tiempo, factor determinante, y la acreditación de justo título del poseionario y que obre de buena fe durante el plazo de 10 años, dispensándose de los requisitos cuando haya transcurrido 20 años.

De lo expuesto, podemos desprender que el poseedor al haber realizado las facultades que le asisten al propietario, adquiere ese derecho por el decurso de tiempo establecido por la ley, enfatiza el autor que no se trata de la transferencia de titularidad, sino pues de un “derecho adquirido” y en relación al antiguo propietario pierde el derecho alegado. De ello, se puede desprender la interrelación de acción e inacción entre el anterior propietario y el poseedor que

pretende se le declare la titularidad del bien, por concurrir con los requisitos de ley.

2.2.2.2. Evolución de la prescripción adquisitiva en Perú

La norma positiva debe regular aspectos relacionados a la realidad social, en el caso de la prescripción adquisitiva, por tratarse de una institución jurídica consolidada que data de muchos años atrás, la cual ha ido evolucionando progresivamente.

En los diferentes textos normativos que ha tenido el ordenamiento jurídico peruano, los cuales han ido variando.

En el Código Civil de 1852, que prescribía en los artículos 526°, 536° y 543°, donde se regulaba como una forma de adquisición de dominio, distinguiendo dos tipos de prescripción y solicitando como requisitos la posesión, el justo título, que prime la buena fe y el decurso del tiempo señalado por la norma positiva, estableciendo el plazo de tres años, cuando se trate de bienes muebles o semovientes y el plazo de 10 a 20 años, en el caso de bienes inmuebles.

En el texto legal de 1936, se encontraba señalado en el artículo 871°, 872° y 873°, donde señalaba que quien posea un bien de forma continua, con justo título y que obre con buena fe, siendo dispensables estos requisitos, cuando se encontrare en posesión del bien por el plazo de treinta años. Consideraba que para obtener un bien inmueble por prescripción adquisitiva, puede incoar proceso, con la pretensión que se le declare dueño, puesto que la sentencia, tendrá valor de título, haciendo factible su inscripción, permitiendo cancelar el antiguo asiento, a fin de inscribirlo a su favor; también señalaba aquellos bienes que no podían ser

adquiridos por prescripción adquisitiva, aquellos que pertenecían a una empresa, o los que se encuentren en depósito, o bajo retención, mandato, es decir, cuando estén afectos de gravamen judicial.

2.2.2.3. La prescripción adquisitiva en el Código civil vigente

En el Código civil de 1984 vigente, regula la prescripción adquisitiva en el Capítulo II, Sub Capítulo V, en el artículo 950º, regula que:

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

De lo mencionado, podemos observar que la norma ha ido variando paulatinamente, con el objetivo de satisfacer la tutela de derechos, buscando la manera más apropiada de regular dicha institución jurídica, los plazos y los requisitos han cambiado. Actualmente, los requisitos básicos que debe concurrir el poseedor que pretenda accionar, debe acreditar que sea continua, pública y pacífica, agregando este último requisito, por considerar que no debe haber violencia, primando la paz y el bien común.

Entre la jurisprudencia nacional, cabe mencionar la casación N° 2229-2008-Lambayeque, en sus considerandos 41 y 42. Sentencia Segundo Pleno Casatorio, se puede desprender que enfatiza que el verdadero sustento de la usucapión se encuentra en la realidad fáctica como única y aquella que acredita el derecho de propiedad del posesionario, la cual, va más allá de ser un mecanismo de garantía del tráfico jurídico, en sí mismo constituye la realidad, es decir, la esencia misma que pertenece a la categoría de orden social en el ámbito del patrimonio. La

usucapión es el resultado propio de la garantía otorgada a la posesión. Se trata de un derecho real en calidad de provisional. En tanto el derecho de propiedad se asocia con el abandono del bien en relación a la unión del tiempo y la administración de dicho bien, vence la posesión creando un derecho **propio y determinado**. La usucapión simboliza la predominación de los hechos y el derecho, superando así a la formalidad, con el simple hecho de la existencia idónea de la posesión.

De acuerdo con lo antes expuesto, cabe precisar lo que señala en su considerando 46, el cual prescribe literalmente lo siguiente:

“La usucapión viene a ser el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (propiedad, usufructo), por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por ley. Sirve además, a la seguridad jurídica del derecho y sin ella nadie estaría cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo, lo que exige que se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas” (Cas. N° 2229-2008-Lambayeque, Considerando 46. Sentencia Segundo Pleno Casatorio)

Que la institución jurídica la cual tiene como fundamento la posesión por el decurso de tiempo, se relaciona estrechamente porque brinda seguridad jurídica, sin la cual se despojaría de pretensiones procesales carentes de argumento o suprimidas, resultando necesario que se establezcan restricciones a aquellas pretensiones antiguas o vetustas.

En concordancia con lo señalado, al respecto la casación N° 1730-2013 del Santa, publicado en el diario El Peruano el 30 de Junio 2014, se trata de la

prescripción adquisitiva de dominio es considerado como un modo oriundo de adquisición del derecho de propiedad de un bien, teniendo como base la posesión en el decurso del tiempo y en relación- al estricto cumplimiento de los requerimientos de ley, envuelve el hecho de la variación de la posesión.

Siguiendo esta idea, conforme expresa la sentencia Casatoria N° 795-2014-Junín, publicado en el diario Peruano el 30 de noviembre del 2015, donde la define como un fenómeno jurídico, que no pertenece al ámbito contractual o de los negocios que se opone a las formas de adquirir bienes, por ello sus consecuencias no serán materia de anulación debido al tenor de los principios que comprenden dispositivos legales suscritos que se aplican en un sector restringido.

2.2.2.4. Etimología del vocablo usucapión

La denominación usucapión deriva del latín "*usus*" refiriéndose a usar una cosa y de "*capere*" que corresponde a la acción a tomar. La añeja institución jurídica usucapión, era empleada como una forma de adquisición de dominio, debido a la posesión del bien por un periodo de tiempo, la cual tiene sus cimientos en el derecho romano.

Esta institución jurídica tiene aplicación vigente en nuestro ordenamiento legal, por ello en el desarrollo de la investigación cabe mencionar la evolución histórica de la usucapión desde los albores y nacimiento en el derecho romano

2.2.2.5. Usucapión

Según (Ramirez Cruz, 2004), dicha institución se relaciona desde diferentes formas con la naturaleza del ser humano. Consiste en el hecho perceptible,

existente que desafía el sistema jurídico formal, privilegiando la veracidad de los hechos sobre el idealismo, esta notoriedad se presenta al menos en el ámbito de la propiedad.

Como acota el sector doctrinario denominar “usucapión” a dicha figura jurídica, resulta más apropiado, pues, en el derecho antiguo se le reconocía de esta forma, estableciendo distinción con la prescripción extintiva, que se orienta hacia otro significado, por ello, para no inducir a error recibe dicha denominación.

La usucapión surge como un instrumento que permite acreditar certeramente el derecho de propiedad. La institución jurídica “usucapión” en el derecho romano, se fundamentaba en la finalidad de sustituir las alteraciones de los siguientes títulos de transmisión, cuando exista carencia del derecho de propiedad por el transferente.

En el ordenamiento jurídico peruano, citando la jurisprudencia nacional, podemos mencionar a la Casación 1545-200-Cusco, publicado en el Diario El Peruano 30 de Enero del 2001.

La usucapión, es un modo de adquirir la propiedad de un bien inmueble ajeno mediante la posesión ejercida sobre el mismo durante el plazo indicado en la norma. Del texto precitado se tiene que la posesión para usucapir es que se debe poseer el inmueble como propietario en cada alusión al “animus dominio”, como elemento subjetivo esto es la intencionalidad de poseer”.

La usucapión o también conocida como la prescripción adquisitiva, tiene sustento en la norma de mayor jerarquía la Constitución política de 1993 que en el artículo 70º, reconoce y tutela el derecho de la propiedad y su carácter de

inviolabilidad, no pudiendo despojar a nadie, salvo en casos establecidos por ley, De esta forma ejerce protección al régimen económico es la seguridad que se basa en el fomento de la actividad privada

La usucapión se ampara en la norma constitucional, puesto que se trata de una institución jurídica que propugna como finalidad que el interés individual sea relacionado con el bien común, que es el fin de todo Estado social democrático de derecho, que la norma específicamente no precise con criterio de taxatividad, no distingue el hecho de sus fines si se encuentran previstos.

Siguiendo el pensamiento de (Falze, 1985), la usucapión es considerada como la forma que establece el fin de los debates que confrontan la legalidad de las modalidades de adquisición ya que del decurso del tiempo, se concluye sobre el antiguo propietario, al contrario se expresa como dominante al beneficio materializado por el hecho de haber ejercido la posesión. Para vencer este problema, se implementa un instrumento de prueba indiscutible sobre la propiedad donde las discusiones viables sobre derechos reales, quedan terminados.

2.2.2.6. Derecho romano

La usucapión o también conocida “prescripción adquisitiva” es una institución tan añeja como la existencia del hombre, es así, que ha ido evolucionando progresivamente.

- En la ley de las XII Tablas
- En el derecho quirritario
- En el derecho extra quirritario

- En el derecho Justiniano
- En el derecho medieval
- Época actual

Su importante trayectoria, encontramos que se origina en el derecho romano, cuya regulación data desde las Ley de las doce tablas (XII), primigenio instrumento normativo, el cual señalaba que el dominio de un bien se adquiría por la posesión dentro de un plazo establecido, distinguiéndose si fuera mueble e inmueble. Transcurrido dicho plazo, según el caso, el usucapiente ya había ganado un título de valor irrefutable. Las cosas que estaban consideradas fuera del comercio, no podían hacer uso de dicha institución, así también los que pertenecían a la línea separativa para dividir los dominios.

El sector doctrinario ha debatido acerca de si existía la exigencia de la buena fe en el derecho romano, al respecto cabe señalar que fue requerida con posterioridad, con evolución y legitimación.

La buena fe en el derecho romano se presentaba en la creencia del adquirente, que consideraba la transmisión del bien había sido dada por el antiguo propietario o que no existía alguien con mejor derecho de propiedad que la del poseedor. Claro que dicha idea, era una concepción errónea. Admitiendo el error de hecho y no el de derecho.

Requiriendo para la aplicación de dicha institución la buena fe y el justo título, que en el derecho Justiniano especifica mediante su regulación. La usucapición pro herede y la usurreptio, figuras que representan rastros de la considerada como usucapio ex lucrativa causa, que surge como contrariedad a la pro suo.

En el derecho extra quiritorio en Roma, se crea la “*longi temporis proescriptio*”, la cual era empleada para oponerse a la reivindicación. En el tiempo a través de su constante dinámica social se ha logrado asimilar con la usucapión, brindando la facultad al poseedor de concretar la reposición de la cosa contra al desposeedor.

La usucapión forma parte del derecho quiritorio, con relación a los fundos provinciales surge la denominada “*longi temporis proescriptio*”, mecanismo para contradecir la acción tardía de reivindicación. Su implementación surge debido a la exigencia de fundar una institución jurídica cuya aplicación sea para el ámbito de los fundos de la provincia.

El desarrollo de dicha evolución es progresivo hasta llegar a equipararse a la propia usucapión, facultando a quien ejerce la posesión “*Replicatio longi temporis*” para lograr la reposición de la cosa frente al desposeedor, dejando de lado aunque se trate del anterior propietario, es así, como su variación atiende a factores sociales y económicos, además de garantía y se va consolidando su naturaleza jurídica.

En el periodo del Dioclesiano la aplicación de la *proescriptio* de los bienes muebles, se expande por Italia, su tardía e indudable expansión por todo el territorio, hace factible la fusión de *proescriptio* y la *usucapio* en una institución.

La distinción entre dichas figuras, radicaba en la tutela de la propiedad adquirida por el decurso del tiempo, en el segundo caso alude conservaba la titularidad recaída sobre el bien, quien cumpliera con la posesión que requería de los siguientes supuestos.

- Quien acreditara la categoría de poseedor, debiendo estar conformad por el título y la buena fe.
- El objeto que se va prescribir, se encuentre dentro de lo jurídicamente posible, esto es, que sea comercial.
- Que el ejercicio de la posesión durante el plazo de diez años entre presentes o veinte entre ausentes.

En el derecho romano en la etapa del derecho Justiniano, debido a la expansión en el territorio romano en el imperio, por la carencia de diferencias entre los fundos, resulta apropiado la interacción en un solo instituto. Requiriendo de 5 elementos primordiales, entre ellos.

- Res habilis (cosas hábiles)
- Posesión (hacer uso del bien)
- Tiempo (factor determinante)
- Justa causa (causa justa)
- Bona fides (buena fe)

Durante el periodo clásico, los reconocidos Ulpiano y Paulo habían manifestado su inconformidad con el título putativo requerido para la usucapión. Es así que Justiniano con la implementación del importante instrumento normativo el “Corpus Iuris” incorpora en relación a lo expresado por Nerazio y A. en la búsqueda de que sea válido, considerando las restricciones de su aplicabilidad, de esta forma se entendía que se limitaba a la usucapio pro herede.

La “*praescriptio longissimi temporis*”, presenta sus precedentes en el periodo de Teodosio II, quien estipulo en la constitución, en relación a los derechos reales y personales dichas acciones prescribirán, una vez transcurrido el tiempo de 30 años, salvo en el caso de la hipoteca. En este sentido, vencido el plazo, cuando el poseedor hubiere obrado de mala fe, se suspendía de exponerse a la reivindicación, por otro lado no era factible la adquisición de la cosa, es decir, extinguida la posesión, carecía de acción que le permitiese recuperar el bien.

Durante el periodo de Constantino, en la *rescriptio* señala que el poseedor de una cosa durante cuarenta años se le confiere la adquisición legal de la cosa.

Es Justiniano quien estipula que la posesión que obre de buena fe, con el decurso de 30 años para cosas de titularidad de particulares, a diferencia del plazo de 40 años cuando correspondía al patrimonio de la iglesia, o la titularidad del fisco.

En las antiguas civilizaciones europeas como Alemania y Francia, cuando se cargan las invasiones bárbaras destruye el sistema de prescripción en roma, con el pasar de los años, en el acogimiento del derecho en roma, surge la regulación en Paris, estableciendo el plazo de 10 y 20 años para la prescripción, además de sustentar justo título y la buena fe del poseedor, también existía la figura jurídica aplicable cuando había carencia de los requisitos esenciales, la prescripción general.

De la evolución histórica mencionada, podemos apreciar cómo ha ido variando con el devenir del tiempo la aplicación de la usucapión, siendo su esencia y naturaleza jurídica la misma, otorgar un plazo para el ejercicio del derecho real, ante la inacción operara el castigo y se premiara al posesionario quien se ha

conducido como el propietario, por ello, merece la declaración del derecho adquirido con el tiempo y de forma idónea.

2.2.2.7. Requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio

Debe acreditar el posesionario, con los medios de prueba pertinentes que se encuentra bajo posesión del bien, concurriendo con los demás requisitos.

Según la Casación N°887-99- Santa, publicada en el diario el Peruano, el 21 de Noviembre de 1999, considera sobre los presupuestos de la prescripción adquisitiva.

“Que la posesión sea continua significa que esta se ejerza de manera permanente, sin que exista interrupción natural o jurídica; el primer caso se presenta cuando el poseedor pierde la posesión o es privado de ella mediante actos perturbatorio o desposesorios del uso del bien y el segundo caso se presenta cuando se interpreta judicialmente al poseedor. Que la posesión sea pacífica implica que no ha sido adquirida y no se mantenga mediante violencia, fuerza o intimidación. Que la posesión sea pública quiere decir que esta se materialice en actos que sea de conocimiento que exteriorice actos económicos sobre el bien”.

Para incoar el proceso judicial de prescripción adquisitiva, el poseedor debe acreditar

- Posesión del bien
- Posesión continua
- Posesión pacífica
- Posesión pública
- Buena fe

2.2.2.7.1. Posesión continúa

Lo cual no significa que la posesión deba ser ininterrumpida, es decir, que correlativamente se halle en tenencia del bien, puesto que resulta suficiente la injerencia potencial, aunado a esto la inhibición de terceros. (Gonzales Barron , 2005).

Cabe denotar que la norma sustantiva brinda instrumentos de utilidad, que pueden presentarse con el objeto de hacer prevalecer la posesión continua, entre ellos, al artículo 898° que establece sobre la suma de plazo posesorio y 915° sobre la presunción de continuidad de la posesión del Código Civil.

Pudiendo desprender, que no es menester que la posesión se acredite solo por una misma persona, admitiéndose la suma posesoria, haciendo factible que se adquiera el bien.

Buscando que el poseedor vigente haga uso fructífero del tiempo de permanencia del anterior propietario, a fin de cumplir con el plazo establecido por la ley, pero no debe el poseedor actual haber poseído durante periodo similar que el poseedor anterior.

2.2.2.7.2. Posesión pacífica

En la jurisprudencia nacional, podemos citar a la Casación N° 1298-01- Ucayali, publicada el Diario Peruano 02 de Mayo del 2002, que acota sobre uno de los requisitos de la posesión para adquirir por prescripción adquisitiva.

“La pacificidad como presupuesto para acreditar la presente acción, significa que la posesión de quien pretende ser declarado propietario por prescripción debe transcurrir sin generar ningún conflicto con los derechos de los demás,

sino de considerar que dicho precepto legal se vulnera cuando aparece de autos que la posesión ha sido cuestionada a través de algún proceso judicial que haya sido instaurado en su contra y en el cual se discuta respecto del bien su litis.”

Será pacífica la posesión que fue adquirida de esa forma y que se lleva sin violencia, ni coacción o amenaza, es decir, aquella que no altera el orden público, las buenas costumbres.

2.2.2.7.3. Posesión pública

El usucapiente objeta la condición del anterior propietario, siendo pública la posesión puede ser de conocimiento de todos y es factible su oposición. Asimismo, podrá presumirse el estado de abandono del bien inmueble debilitando su relación con el antiguo propietario y fortaleciendo al usucapiente.

El código civil, establece supuestos distinguiendo los plazos cuando exista justo título, asimismo en el caso de la presencia o ausencia de la buena fe, requiriendo en todos los casos que la posesión sea continua, perdurando en el tiempo por el plazo establecido en la norma, pacífica, es decir una convivencia tranquila y pública, siendo reconocidos como poseedores del bien inmueble del cual solicita la prescripción adquisitiva.

Se denomina poseedor a aquella persona, que se encuentra en uso, disfrute y disposición del bien, en este caso durante el lapso de diez años.

2.2.2.8. Clases de prescripción

Podemos distinguir en el ordenamiento jurídico, dos tipos de prescripción

- Prescripción adquisitiva o usucapión

- Prescripción extintiva

La prescripción adquisitiva en relación al transcurso del tiempo, considerándolo como un atributo que le permitirá adquirir un bien, tanto al tercero, como a un deudor.

En ambos casos el transcurso del tiempo a la pérdida de un derecho. La prescripción adquisitiva a la pérdida del derecho de propiedad en favor de un tercero y la prescripción extintiva la pérdida de un derecho de poder accionar contra el deudor. (Vasquez Rios, 20003, pág. 108).

El decurso del tiempo como fenómeno jurídico, juega un papel importante en las relaciones jurídicas. En este caso, cuando hacemos referencia a la prescripción adquisitiva, implica el accionar del poseedor de directamente sobre el bien. A diferencia de la prescripción extintiva expresa una acción del acreedor, por ser su derecho, atendiendo a su naturaleza.

Se puede distinguir dos tipos de prescripción adquisitiva y extintiva, la primera se presenta en el caso de los derechos reales, brindando la titularidad del bien en calidad de propietario, a aquel poseedor que concurra con los requisitos esenciales y especiales. La segunda aplica directamente en el caso de los derechos de crédito.

Siguiendo el pensamiento de (Ripert y Boulanger, 1967) “El modo de adquirir, mediante una posesión prolongada durante un tiempo determinado la propiedad de un bien”. (pág. 331), es decir, el decurso del tiempo, será un factor determinante para poder considerar titular de un derecho real al poseedor,

pudiendo solicitar la declaración de propiedad, presentando los requisitos solicitados por el Código positivo.

El tiempo y la propiedad son conceptos que pueden relacionarse estrechamente cuando se trata de prescripción adquisitiva de un bien.

2.2.2.9. Vía procesal y requisitos especiales del proceso de prescripción adquisitiva

El Código Procesal Civil, Decreto Legislativo N° 768 del 4 de abril de 1992, con Resolución Ministerial N° 010-93-JUS del 23 de abril de 1993, que en la Sección Quinta, procesos contenciosos, en el Capítulo II, Subcapítulo 2°, Título Supletorio, Prescripción adquisitiva y rectificación de áreas o linderos.

El proceso de prescripción adquisitiva se tramita por vía abreviada, como señala el artículo 504 del Código Procesal Civil vigente, por la naturaleza y objeto de la pretensión procesal.

“Se tramita como proceso abreviado la demanda que formula:

1. El poseedor para que se le declare propietario por prescripción”

Conforme acota la Casación 273-97- Lima, publicado en el Diario oficial El Peruano 05 de agosto de 1998.

La demanda de prescripción adquisitiva de dominio debe ser interpuesta por el poseedor, para que luego se le declare propietario.

Se trata pues de una forma de adquirir la propiedad del bien inmueble, por medio de la prescripción adquisitiva, habiendo transcurrido el plazo establecido por ley, que en relación a los anteriores textos legales el periodo exigible llego hasta los

veinte años y requería de un justo título, hoy debe acreditarse la posesión que se caracterice por ser continua, pacífica y pública, es decir una vez cumplido con los requisitos básicos que señala la norma sustantiva, además de los requisitos y anexos de la demanda señalado en los artículos 424° y 425° del Código adjetivo, debe concurrir con los requisitos especiales señalados en el artículo 505, cuya relevancia versa en probar con la presentación de medios probatorios que acrediten la posesión del bien a fin de determinar si le corresponde adquirir la titularidad del bien.

En el artículo 505° establece los siguientes requisitos especiales, que deberá acreditar como medios de prueba.

- Cuando el poseedor logre acreditar la relación con el bien inmueble, con la presentación de los requisitos especiales señalados por la norma adjetiva
- El posesionario deberá acreditar el tiempo de la posesión y la modalidad en que adquirió el bien inmueble
- Deberá manifestar detalladamente el bien con la mayor precisión posible. Cuando se trate de bienes inmuebles, tendrá que anexarse a ello los planos correspondientes, describiendo las construcciones existentes, registrado por el personal especializado y estrictamente visada por la autoridad competente.
- Cuando considere pertinente el juez podrá solicitar los comprobantes de pago de los tributos.
- Cuando deba inscribirse en el registro correspondiente, deberá añadirse copia literal de los asientos registrales del último periodo de 10 años en caso

de inmueble urbanos y 5 de tratarse de inmuebles urbanos o de ser necesario su acreditación de no inscripción.

- Es menester el ofrecimiento de la declaración testimonial de tres a seis personas, cuya edad sea mayor de veinticinco años, pudiendo adjuntar los demás medios de prueba que considere necesario.
- Cuando se trate de deslinde, deberá ofrecerse la inspección judicial correspondiente.

2.2.2.10. Declaración de la prescripción adquisitiva

La prescripción adquisitiva puede declararse de tres formas, según la competencia de los funcionarios, entre ellos podemos mencionar a:

- Judicial
- Notarial
- Administrativa

2.2.2.10.1 Declaración judicial

Cuando se incoa un proceso ante el juez competente, tanto en lo civil o ante juzgado de paz letrado.

El medio legal que hace factible adquirir la propiedad del que se encuentre en posesión, y puede accionarlo porque la norma lo establece, sin que hecho implique vulnerar la protección que le otorga la norma constitucional, pues el posesionario se ha comportado como el propietario del bien, por ello, merece se le declare ese derecho.

Además, debe acreditar con los medios de prueba pertinente a modo de demostrarla al juez competente que se ha encontrado bajo posesión del bien, durante el plazo que señala la norma sustantiva.

2.2.2.10.2. Declaración Notarial

Podrá declararse ante esta vía, cuando el posesionario no posea título alguno

2.2.2.10.3. Declaración Administrativa

Cuando se inicie ante entidades administrativas facultadas para realizar la prescripción, por el saneamiento de la propiedad predial.

- COFOPRI
- Gobiernos regionales
- Municipalidades provinciales

2.2.2.10.3.1 COFOPRI:

Cuando se trate de predios rurales, como lo señala el Decreto Legislativo 1089°, cuyo inicio corresponde al posesionario, se establecen otros plazos por tratarse de bienes rurales, además de tener que acreditar que la posesión es pública, continua y pacífica.

Dicha entidad se encarga de la inscripción en registros públicos del predio rural, cuando haya acreditado la posesión y los demás requisitos.

2.2.2.10.3.2 Municipalidades Provinciales:

A los gobiernos locales, el Estado le faculta poder declarar la prescripción adquisitiva, ya que pueden realizar el saneamiento del bien, debido a su ámbito territorial, en relación a su competencia, pudiendo así

hacer frente a la informalidad, pudiendo realizar hasta la inscripción de títulos de propiedad.

De esta manera, dicha regulación contribuye con la informalidad de la propiedad, brinda mayor acceso a gozar de vivienda a las personas con escasos recursos económicos, además de la habilitación de servicios básicos de los predios que se encuentran en proceso de formalización.

2.2.2.10.3.3 Gobiernos Regionales:

Las Gerencias Regionales, tienen la facultad de pronunciarse y emitir resoluciones por saneamiento del predio, en primera instancia. En la Ley 27867, en el artículo 51, establece dicha potestad, que permite declarar la prescripción adquisitiva del predio, por saneamiento y realizado en vía administrativa.

La protección de los derechos reales surge como garantía del ciudadano, por ello, es pertinente regular nuevos aspectos, que han ido variando por la dinámica social, a fin de satisfacer a cabalidad la tutela jurídica, haciendo frente a todo tipo de situaciones que causen incertidumbre o inseguridad jurídica, lo que no solo afecta el sistema jurídico, sino que va más allá, atenta contra los derechos fundamentales, como es la propiedad, protegida por la norma constitucional.

2.2.3 Falta De Regulación De La Prescripción Adquisitiva De La Cuota Ideal Del Copropietario Y Su Incidencia En El Tráfico Jurídico De Bienes En El Ordenamiento Jurídico Peruano.

2.2.3.1. Regulación de la Prescripción Adquisitiva de la cuota ideal del copropietario

Garantizar la igualdad de derechos es un deber primordial que asume un estado social democrático de derecho en el que vivimos. Analizando la regulación que otorga el ordenamiento jurídico, estableciendo el Código Civil la prohibición en el artículo 985° del Código Civil sobre la prescripción adquisitiva en el caso de copropiedad.

Evidenciando notoriamente la vulneración del derecho a la igualdad entre el propietario, pues cuando un posesionario acredite los requisitos puede adquirir por prescripción adquisitiva y el copropietario, al cual se le ha negado dicha posibilidad, es menester garantizar la primacía de derechos fundamentales, por ello, resulta necesario regular la prescripción adquisitiva de la cuota ideal de su copropietario, en merito a la acción premial al copropietario que ha dado mantenimiento del bien, pago los tributos e inclusive realizo las mejoras necesarias, es decir, ha ejercido plenamente las facultades de uso, disfrute, disposición y reivindicación, y en relación al otro copropietario como una sanción ante la inacción del ejercicio de su derecho de propiedad, afectando el tráfico jurídico de bienes. Dicha carencia normativa, confronta el derecho fundamental de propiedad, y el derecho de adquirir por prescripción adquisitiva, cuando se trate de copropietarios incidiendo en el tráfico jurídico de bienes en nuestro país.

Según la teoría propugnada por el sector doctrinario la institución jurídica de prescripción adquisitiva es concebida desde dos sentidos, el primero representa un castigo a la inacción jurídica del copropietario, que no muestra interés por mantener el vínculo jurídico con el bien inmueble y desde la postura contraria surge como una propuesta que beneficia a quien se encuentra haciendo uso del

bien y aprovechando de sus frutos, por ende, de todas las ventajas que deriven de él.

Actualmente el código positivo, específicamente niega toda posibilidad al respecto de pronunciarse sobre la prescripción de la cuota ideal del copropietario, convirtiéndose dicha controversia jurídica en un vacío normativo, que pone en tela de juicio la imperatividad de la norma, cuando esta no sea suficiente para tutelar efectivamente los supuestos que pudiesen presentarse, afectando derechos fundamentales.

2.2.3.2. Regulación normativa de la prescripción adquisitiva de la cuota ideal del copropietario en la Legislación Comparada

Para complementar la investigación, es menester esbozar legislaciones de países latinoamericanos como Colombia y de los países europeos como Italia y España, considerando que denotan antecedentes que pueden emplearse como referencia ante el vacío normativo que se presenta en el supuesto de prescripción de la cuota ideal en el caso de copropiedad, teniendo en cuenta que la falta de regulación afecta negativamente el tráfico jurídico de bienes.

En la actualidad, a nivel mundial hay una aceptación relativamente generalizada en relación a la problemática planteada; en donde, las doctrinas citadas han mostrado una postura favorable a la posibilidad de que un copropietario pueda adquirir por prescripción adquisitiva el bien común cumpliendo con los requisitos exigidos por la Ley. A diferencia de lo que ocurre en Perú, en la legislación de países latinos y europeos encontramos la regulación normativa de

la prescripción adquisitiva de la cuota ideal a favor del copropietario; esto se encuentra, regulado dentro de su normativa o jurisprudencia.

2.2.3.3. Legislación de Colombia

La prescripción adquisitiva se encuentra regulado en su Código Civil, en el artículo 2492°, en donde prescribe que:

“Es el modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído las cosas durante un cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales”

Entre los requisitos citados en este artículo se encuentra, la posesión la cual consiste en que un individuo tenga en su dominio una cosa corporal y el transcurso del tiempo que tiene como efectos jurídicos la adquisición o pérdida de derechos. Es necesario poner en énfasis que, la institución de prescripción adquisitiva es el instituto jurídico que otorga al poseedor el derecho de adquirir la cosa que ha estado adquiriendo durante un lapso de tiempo; es decir, hacer efectivo su posesión con el cumplimiento de los requisitos establecidos por ley para otorgarle un título.

A diferencia de nuestro país, la legislación colombiana regula la prescripción entre comuneros o copropietarios, estableciendo en su artículo 2528°:

“Si la propiedad pertenece en común a varias personas, todo lo que interrumpe la prescripción respecto de una de ellas, la interrumpe también respecto de las otras”.

Asimismo, la (Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil y Agraria, 2001), en sentencia del 29 de octubre, señala lo siguiente:

“La comunidad también puede tener manifestación cabal en el hecho de la posesión, dando lugar al fenómeno de la coposesión, caso en el cual lo natural es que la posesión se ejerza bien por todos los comuneros, o por un administrador en nombre de todos, pero en todo caso de modo comparativo y no exclusivo. Tratándose de la “posesión de comunero” su utilidad “es proindiviso”, es decir, para la misma comunidad, porque para admitir la mutación de una “posesión de comunero” para la de “poseedor exclusivo”, es necesario que el comunero ejerza posesión personal, autónoma o independiente y por ende excluyente de la comunidad”.

De lo citado se puede advertir que, el factor regulado muestra que al establecerse como causal la prescripción de la cuota ideal de un copropietario se va a interrumpir en relación a todos los titulares. Asimismo, el sujeto debe ejercer posesión directa del bien común y no en nombre de la comunidad para que pueda usucapir el bien obteniendo su derecho de propiedad plena debiendo ejercerla de forma personal, autónoma e independiente.

2.2.3.3.1. Legislación comparada de Italia

La doctrina italiana ha mostrado una postura favorable en relación a la prescripción adquisitiva de la cuota ideal del copropietario, tal como se muestra en la jurisprudencia citada por (Jimenez Salas, 2017) en donde señala:

“El participante de la copropiedad puede usucapir las cuotas indivisas del bien común sin la necesidad de interversión possessionis pero a través de la extensión de su posesión medida en términos de exclusividad; tal fin

requiere, que tal cambio en el título (art. 1102, 2 comma, cc) se concreten en actos que integren un comportamiento duradero, se debe de evidenciar una posesión exclusiva con animus domini sobre la cosa, incompatible con la intención de permanecer en la copropiedad y no solo con actos de gestión sobre la cosa” (Corte de Casación, N° 10294 de 23 de octubre de 1990). “También una parte común del edificio sujeto a copropiedad (condominiale), que es susceptible de posesión exclusiva, puede ser objeto de usucapión en favor de alguno de los copropietarios” (Corte de Casación N° 3236 del 25 de mayo de 1984).

De las jurisprudencias citadas, se denota el requisito del “animus domini” que debe tener el copropietario para que pueda exigir la prescripción adquisitiva, es decir, el copropietario que va usucapir el bien debe comportarse como dueño y amo de la cosa como si fuera el verdadero propietario. Asimismo, se establece que en la figura jurídica de la copropiedad se regula por extensión la adquisición de la cuota ideal, sin negarle que pueda obtener este derecho al haber cumplido con los requisitos exigidos por Ley.

2.2.3.3.2. Legislación de España

Los juristas y doctrinarios españoles han optado por aceptar la usucapión entre copropietarios, otorgándoles los mismos derechos que a los otros poseedores para que puedan adquirir la propiedad del bien. Dicha aceptación se muestra en la Sentencia del Tribunal Supremo de España citada por (Jimenez Salas, 2017), en donde establece:

“El recurrente no poseyó la mitad de la finca de su hermana Rosario en concepto de dueño de la misma, sino que así lo hizo porque así lo consintieron los hijos y herederos de aquella, en cuyo concepto de no propietario la continuó poseyendo el propio demandado, por lo que ni ha prescrito la acción de petición de herencia que corresponde a los hijos y herederos de doña Rosario en cuanto a la tantas veces repetida mitad indivisa, ni esta ha podido adquirirla el demandado, aquí recurrente por prescripción extraordinaria, al no concurrir, ni en su padre, ni en él, el ineludible y esencial requisito para toda adquisición dominical por usucapión de la posesión en concepto de dueño” (sentencia del Tribunal Supremo del 20 de junio de 1992).

De lo mencionado, se puede advertir que si bien el Tribunal no le declaró fundada la prescripción adquisitiva, señala en su considerando que el recurrente no acreditó su “animus dominis” del bien, en cuanto la posesión que realizó lo hizo en noción a su cuota de la copropiedad y no se presentó una perspectiva jurídica de posesión. Asimismo, se muestra en su regulación nacional que no se prohíbe la figura de prescripción de la cuota ideal del copropietario, al contrario, lo que se exige es el cumplimiento de los requisitos que señala la ley española.

2.2.3.3.3. Regulación Actual de la prescripción adquisitiva en el Perú

La prescripción adquisitiva entre copropietarios no se encuentra regulada en alguna normativa nacional; caso contrario, su procedencia se encuentra prohibida, el cual se contempla en el artículo 985° en donde prescribe:

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

El sustento legal del citado artículo no tiene una base sólida si se toma en cuenta la exposición de motivos, el cual muestra una aceptación necesaria a la figura de la prescripción; asimismo, la postura adoptada por los legisladores peruanos se ha tornado en una errónea regulación normativa, en cuanto se tiene que la prescripción adquisitiva se funda dentro de nuestro sistema por la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial que recaen en las relaciones con bienes patrimoniales; es decir, tiene como efectos jurídicos que exista un fluido tráfico jurídico.

En palabras de los juristas (Schreiber, M. & Cardenas, C., 2001) nos manifiestan

“el fundamento de la prescripción adquisitiva reposa en un principio de puro derecho, al tratarse de una institución establecida en base a la equidad y que interesa a la sociedad conservar el principio de la seguridad del dominio, como presupuesto necesario de la paz social, evitando conflictos en el área dominical”

Es necesario acotar a la idea que, la prescripción adquisitiva nace como una figura que cumple dos funciones cuando se declara, en primera se tiene el castigo recaído en el propietario del bien inmueble o mueble al no ejercer su derecho pleno de propiedad y como segunda se tiene el lauro a los poseedores que se creían propietarios de la cosa por el acto traslativo del dominio. En suma, al ser su prohibición una limitación a los copropietarios

esta vulnera la equidad que debe darse entre todos los ciudadanos nacionales de poder adquirir por su pleno derecho de posesión la calidad de propietario de la cosa, del cual ha venido realizando en el tiempo diversas acciones como el cuidado del bien, mantenimiento, la posesión, el pago de sus tributos, etc.

Conforme señala la Resolución N° 332-2015-SUNARP-TR-L emitida por el Tribunal Registral el 13 de febrero del 2015, en donde se señala:

“No es posible que en sede registral se cuestione la decisión del notario de admitir la solicitud de prescripción adquisitiva de una persona que tendría la calidad de copropietario por sucesión, ya que la aplicación del artículo 985° del Código Civil en estos procedimientos de prescripción constituye la motivación o el fondo de la propia declaración notarial”

En relación a la citada jurisprudencia, se han mostrado diversos cuestionamientos en relación a la problemática planteada, en cuanto denota una deficiente interpretación de la norma al ser esta en síntesis una estipulación normativa innecesaria, ya que prohíbe la equidad en el ordenamiento jurídico y por consecuencia los operadores de derecho tienen que denegarla en el contexto procesal que se interpone ante la tutela de adquisición de un nuevo derecho jurídico. Es por ello, que, debido a estas, diferentes entidades del estado se han tenido que pronunciar en los procedimientos o procesos seguidos en su competencia para poder dar un mejor énfasis en relación al tema.

Por otro lado, si admitimos la figura de prescripción de la cuota ideal del copropietario en nuestro ordenamiento jurídico se admitirán dos figuras: la acción premial al copropietario que ha cumplido con sus derechos y obligaciones ante el abandono del bien por algún copropietario, es decir, se estaría estableciendo una justa equivalencia para los casos en donde se consignent relaciones jurídicas descritas. Sin embargo, es necesario que su regulación establezca una posesión exclusiva para evitar futuras desigualdades que puedan versar sobre las situaciones que surjan dentro del contexto jurídico normado.

Tal como se señala en nuestra legislación nacional, la propiedad es la figura jurídica general y la copropiedad es la excepción, es decir, se encuentra dentro de su esfera jurídica. Asimismo, la regla general es que el copropietario ejerza su posesión en concordancia con la posesión de los otros copropietarios; sin embargo, el legislador establece causales en donde el sujeto puede variar el título posesorio de copropietario al título de propietario, cambiando su situación jurídica dentro del ámbito legal.

De la situación antes descrita, cabe hacerse la interrogante ¿la prohibición normativa de la prescripción adquisitiva de la cuota ideal del copropietario tiene fundamentos normativos que la respalden en la actualidad?

Ante esta interrogante, se tiene como respuesta que en la actualidad la legislación peruana establece diversas regulaciones de escasos fundamentos, siendo uno de ellos la de prohibición de usucapir del copropietario. Es necesario señalar que, en todo sistema judicial debe prevalecer el Principio de Primacía de la realidad, en donde el derecho debe

reconocer lo perceptible, siendo en este caso el animus dominis que ejerce el copropietario sobre el bien, asimismo ponderar derechos fundamentales como la propiedad, donde si es admitida la prescripción adquisitiva de dominio, no sería factible concebir o poner desigualdad de derechos o condiciones a los titulares del derecho sobre el bien, por tratarse de que la copropiedad es una modalidad de propiedad, es decir, le asisten los mismos derechos, solo que en porcentaje a su cuota ideal, además debe precisarse que para eliminar todo tipo de situaciones relacionadas a la mala Fé, y otros problemas que pudieran surgir cuando el bien pertenezca a la masa hereditaria, o ya sea que se encuentre sujeto a la división o partición, donde guiado por la ambición desmedida pueda pretender prescribir, situaciones como la esbozada, son las que se pretende evitar en todo sistema jurídica, pero con medidas o restricciones puede llevarse adelante a la figura jurídica de la prescripción adquisitiva en la copropiedad.

2.2.3.4. Consecuencias del tráfico jurídico de bienes debido a la falta de regulación de la prescripción adquisitiva.

2.2.3.4.1 Trafico jurídico de bienes en Perú

El ordenamiento jurídico peruano, se rige por el sistema Numerus Clausus, el cual señala que la tipicidad desempeña un papel primordial para tutelar derechos fundamentales, en el ámbito de los derechos reales, en relación al régimen de propiedad, es decir, no puede recaer en la plena voluntad de los particulares para crear nuevas figuras.

Por ello, resulta primordial dotar de tipicidad el sistema jurídico, con la finalidad de evitar la exclusión del tráfico jurídico de bienes a la propiedad. Eludiendo todo tipo de vínculos ligados a regímenes negativos que perjudiquen al interés social. Lo que propugna el sistema *numerus clausus* implica el hecho de que la persona celebren actos jurídicos y de disposición en relación a un bien en el margen estricto de aquello que señala el Código Civil vigente.

En palabras de (Ramirez Cruz, 2007), considera que devendría en inconstitucional el hecho de admitir que los particulares en base a su voluntad puedan determinar las existencias de nuevas figuras jurídicas, es decir, la taxatividad de la norma permite el libre desarrollo del tráfico jurídico de bienes, garantizando seguridad jurídica.

Con el sistema que se rige en nuestro país, las personas tienen el libre albedrío de celebrar actos jurídicos relacionados a obtener la titularidad del bien, considerando y rigiéndose estrictamente a los límites que pone la norma, pues sería inconcebible permitir a los particulares constituir sus propias figuras jurídicas, estableciendo sus reglas del juego, es decir, no solo contravendría la norma constitucional, sino que además debilitaría la seguridad jurídica que debe garantizar todo estado democrático de derecho.

Se considera tráfico jurídico al libre desarrollo de relaciones jurídicas entre las personas y los bienes, es decir, las facultades de las que goza, para adquirir, enajenar, donar, realizar diversos actos, relacionados a la titularidad del derecho, la propiedad.

De aquí, se pueden derivar, tres vertientes, entre ellos podemos mencionar a:

- Principio de legalidad
- Principio de libertad de enajenación
- Principio de seguridad jurídica

Los tres principios mencionados son los pilares básicos sobre el cual subyace el tráfico jurídico de bienes, estableciendo sus límites por el sistema *numerus clausus* que garantizar la seguridad jurídica es tarea de todo estado social democrático de derecho.

2.2.3.4.2. Falta de regulación de la prescripción adquisitiva de la cuota ideal en el ordenamiento jurídico peruano.

Garantizar los derechos fundamentales de las personas, en el caso de los derechos reales como la propiedad y copropiedad, considerando las formas de adquirir bienes, el código positivo señala a la prescripción adquisitiva, cuando concurren los requisitos de ley.

En estos últimos tiempos, se ha planteado la discusión doctrinaria sobre si debería regularse la prescripción adquisitiva de la cuota ideal de los copropietarios, según el Código civil, no es factible dicha acción, resulta esencial una variación normativa que corresponda a acoplarse a la realidad social y considerando sus ventajas dejando fuera de dudas en el sistema jurídico, eliminando las incertidumbres jurídicas, fomentando la inversión y crecimiento económico contribuyendo al desarrollo social del país, una vez finalizada.

Un modo de adquirir bienes inmuebles lo constituye la prescripción adquisitiva, cuando concurren los elementos requeridos por el Código positivo. Es menester que en el ordenamiento jurídico regule la facultad del copropietario para adquirir el bien inmueble, buscando la titularidad del bien, es decir, la propiedad, mediante esta forma de adquirir.

En este sentido, se deriva de dicha carencia normativa, la inseguridad jurídica, Incertidumbre jurídica y la Imposibilidad de tráfico.

Acudiendo a lo aplicable en el caso del copropietario y la prescripción de la cuota ideal, la legislación comparada de Argentina y Colombia, plantean que es factible que el copropietario o conocido como “condominio”, pueda adquirir por la modalidad de prescripción adquisitiva de la cuota ideal. Por ello, resulta pertinente realizar modificaciones normativas destinadas a la correcta aplicación de normas sobre la prescripción adquisitiva de la cuota ideal, de modo que no sea perjudicado el tráfico jurídico de bienes, extremando así las garantías fundamentales que se le otorga a los propietarios de los bienes.

Dicha carencia normativa, estaría justificando negativamente la medida de proteger a un copropietario que demuestra poco interés y dejadez al respecto de la copropiedad de la cuota ideal que le corresponda sobre un bien, despojándolo de la posibilidad a un copropietario que ejerce plenamente su derecho de propiedad en la modalidad de copropiedad, que si utiliza de manera provechosa el bien y que desea adquirir la titularidad del bien, por ello, este proceso abreviado debe ser una herramienta que permita ejercer

plenamente los derechos fundamentales reconocidos por la norma constitucional.

Considerando que la falta de regulación jurídica de la problemática expuesta en esta investigación, evidencia que influirá de manera negativa en el tráfico jurídico de bienes, que consiste en la suma de actos o negocios jurídicos, señalados o susceptibles de ser protegidos por el derecho, el tráfico en que se encuentran los bienes y derechos de los ciudadanos, con la facultad de adquirir y realizar diversas operaciones sobre ellos.

En este sentido, se deriva de dicha carencia normativa:

- Inseguridad jurídica
- Incertidumbre jurídica
- Imposibilidad de tráfico

2.2.3.4.2.1. Inseguridad jurídica

Como su mismo término lo indica “inseguridad”, alude con ello a la inestabilidad, desequilibrio, inconsistencia, es decir, se genera inseguridad jurídica, cuando en el ordenamiento jurídico, el sistema deja vacíos normativos, o deja a amplia interpretación de la norma.

La carencia normativa al respecto de la prescripción adquisitiva de la cuota ideal, genera inseguridad jurídica, en el ámbito de los derechos reales en relación al tráfico jurídico de bienes, además que no otorga al copropietario, la misma garantía que se ofrece en el caso de prescripción adquisitiva que concurriendo con los requisitos de la ley, permite adquirir el bien,

Este cuestionamiento ha sido objeto de numerosas discusiones doctrinarios, debatiendo si es menester regular la prescripción adquisitiva de la cuota ideal del copropietario.

2.2.3.4.2.2. Incertidumbre jurídica

Además de generar inseguridad jurídica, la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de la copropiedad, incide negativamente en el tráfico jurídico de bienes que deviene como consecuencia generando incertidumbre jurídica a los copropietarios.

La institución jurídica de la prescripción adquisitiva o usucapión permite desaparecer la incertidumbre, por tratarse de una realidad misma, puesto que expresamente se entenderá como renuncia a su derecho, ante la negativa de accionar contra quien se encuentra como usucapiente.

Lo mismo sucede en caso de la copropiedad hay desconocimiento e inacción del otro copropietario, por ello, sería pertinente que pueda prescribir su cuota ideal, para adquirir la titularidad de la propiedad.

Este fundamento sostiene que la usucapión, constituye las bases de un sistema jurídico, garantizando seguridad jurídica, favoreciendo a la paz social, buscando la justicia, en procura del bien común que es el fin del estado. Viabilizando en la convivencia social, con miras a mantener el orden público y las buenas costumbres

2.2.3.4.2.3 Imposibilidad del tráfico jurídico de bienes

El vacío de la norma genera imposibilitar el tráfico jurídico de bienes, pues niega la posibilidad de que un copropietario pueda adquirir mediante la

prescripción, basándose en la independencia y que no puede ejercer su derecho en nombre de otros.

Ninguno de los copropietarios ni sus sucesores puede adquirir por prescripción los bienes comunes porque quien posee el bien, lo efectúa personalmente pero no en nombre de los otros copropietarios. La coexistencia de un poseedor mediato y un propietario negligente que permite, tolera e ignora el hecho de la posesión por un tercero, son los elementos básicos para la usucapión (EXP. N° 2086-97. 27/01/1998).

De la jurisprudencia mencionada, se puede enfatizar que considera que tanto los copropietarios y sucesores no pueden adquirir, es decir, no cabe la prescripción en la copropiedad, lo que implica que tampoco en el caso de los bienes pertenecientes a la masa hereditaria.

2.2.3.5. Reforma Del Código Civil Peruano

La propiedad es la institución que encuentra su origen normativo en el ser humano, el cual con el fin de garantizar su estabilidad busca apropiarse de bienes materiales para poder sobrevivir y tener seguridad jurídica patrimonial.

Nuestro Código Civil de 1984, debe de regular la aceptación de la prescripción adquisitiva del copropietario y no su prohibición. Supongamos que 3 personas ejercen copropiedad sobre un bien, sin embargo, uno de ellos es el que ha venido ejerciendo la posesión frente a terceros durante los últimos 10 años y ha realizado las mejoras del bien siendo reconocido como el amo y dueño de la cosa al no existir otro copropietario que muestre interés del bien o que emita pronunciamiento sobre su derecho de propiedad.

En relación al caso planteado, cabe preguntarse ¿Por qué prohibirle usucapir el bien al que ha ejercido el “animus dominis” sobre este? El fundamento de aceptación radica en la necesidad de brindarle una igualdad de derechos entre los ciudadanos para que puedan aplicar las mismas figuras jurídicas en casos de adquisición de derechos y con ello no establecer incertidumbres en las situaciones jurídicas generando una deficiente seguridad de tráfico de bienes.

El jurista (Gonzales Barrón, 2012) establece las ventajas de la prescripción en donde señala:

“Se eliminan situaciones dudosas o litigiosas, que siempre son inconvenientes, y al mismo tiempo se incentivan los actos de inversión y explotación económica una vez cesada la incertidumbre. Por ese motivo los fundamentos que explican la usucapión normalmente son dos, y tienen directa relación con la naturaleza de este instituto jurídico, una situación activa que encarna el aprovechamiento efectivo de la riqueza, la del poseedor, y otra situación abstencionista, emanada del propietario, de quien no hace nada por recuperar la posesión del bien y sin plantear, siquiera, la reclamación judicial por la cosa. Así, se dice que la usucapión se justifica como premio a quien usa y disfruta de los bienes, explotándolos y aprovechándolos pues esa es la razón última que subyace tras 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)”.

2.2.3.6. Requisitos de la posesión y su incidencia en la falta de regulación de la prescripción adquisitiva de la cuota ideal de los copropietarios

Siendo la posesión el requisito indispensable para usucapir, es el hecho jurídico en donde se manifiesta la tenencia del bien o la cosa, logrando exteriorizar la protección legal que le otorga el ordenamiento jurídico peruano.

- Posesión pública
- Posesión pacífica
- Posesión no ininterrumpida (es admitido la sumatoria de plazo posesorio)

Se entiende como posesión pública, al ejercicio visible del animus dominis del bien, es decir, la intención de poseer que se exterioriza por parte del poseedor hacia la sociedad, también se señala como la objetividad factible de probanza a través de declaraciones en un proceso de usucapión. Se entiende como posesión pacífica, aquella que se adquiere sin violencia o que habiéndose adquirido con violencia tiene en el periodo de tiempo a usucapir una estabilidad sin disputas en las relaciones sociales, por tanto, la tranquilidad exigida es durante los hechos posesorios. Se entiende como posesión continua aquella que es ejercida en el transcurso del tiempo de la misma forma que se dio en el momento de su adquisición, es decir que no debe ser interrumpida por ninguna situación que le quite su posesión.

En relación a la posesión se entiende que se otorga el derecho de prescribir a quien cumple con los requisitos exigidos por ley, sin embargo, es necesario señalar que esta figura jurídica tiene estrecha relación con el tráfico jurídico de bienes, en cuanto esta última deriva de la seguridad jurídica, la cual consiste en la protección legal que le otorga el ordenamiento jurídico al sujeto que ha

adquirido un derecho. En secuela, se tiene explícitamente la seguridad dinámica la cual busca el comercio de los bienes para que no se encuentren en un estado jurídico estático y así pueda darse diversas formas de actos con consecuencias jurídicas que recaen en bienestar de la sociedad y del estado.

En efecto, cuando la posesión es ejercida por pluralidad de sujetos su tráfico se vuelve más difícil, en cuanto cada una de ellas actúa según su interés propio y que muchas veces no suelen tener por unanimidad las decisiones que recaen en el bien objeto de copropiedad. Y es en ese caso, cuando la Inseguridad jurídica, la Incertidumbre jurídica y la Imposibilidad de tráfico salen a realce dentro de las situaciones que se encuentran inmersos los intervinientes de dichas relaciones. Esta vulnerabilidad de protección es más notoria aun porque nuestra normativa prohíbe la adquisición del derecho de usucapir la cuota ideal del otro(s) copropietario(s) generando un estado estático de tráfico comercial del bien, en cuanto si se regulara pasaría de ser un derecho de los demás y proceda a gozar del bien a nombre propio.

Como último, considerando el hecho de que en nuestro país debe prevalecer la igualdad de derechos, siendo uno de ellos el de usucapir debe regularse necesariamente la prescripción adquisitiva de la cuota ideal del copropietario, pues nadie está obligado a permanecer en un estado estático del ejercicio del bien que posee, es decir que cada copropietario debe gozar del derecho de adquirir un bien en merito a la regulación normativa que busca otorgarle una acción premial. En tal sentido, la prescripción es dable cuando uno de los copropietarios ha poseído de manera privilegiada la totalidad o una parte del bien, efectuando actos excluyentes y personales que de forma indiscutible afirmasen su animus dominis

de la cosa, por ello, la usucapión sería un acto meramente declarativo del derecho de propiedad.

En opinión del investigador, es menester regular la prescripción adquisitiva de la cuota ideal del copropietario, puesto que la usucapión como institución jurídica garantiza no solo el derecho del posesionario que además concurre con otros requisitos, lo cual debe extenderse también a los copropietarios, ya que ambos deberían tener dicha potestad, la prohibición expresa evidencia vulneración a su derecho de igualdad con otro posesionario que pretenda adquirir un bien inmueble.

2.2.3.7. Definición conceptual:

- **Buena Fé:**

Convencimiento, en quien realiza un acto o hecho jurídico, de que este es verdadero, lícito y justo. El concepto tiene extraordinaria importancia en materia contractual y derechos reales (propiedad, posesión, servidumbres, etc.), así como también en materia de prescripción. (Ossorio, 2010)

- **Copropiedad**

Es el derecho real de propiedad perteneciente a varias personas, las cuales ejercen sus derechos simultáneamente de acuerdo a su cuota, sobre un bien mueble o inmueble que no está dividido. (Rojas Ulloa, 2010)

- **Cuota ideal**

Medida de la participación de cada quien en la propiedad del bien común, es considerada como un bien en sí mismo, susceptible de una titularidad negociable. El copropietario tiene reconocido un derecho de propiedad

individual sobre ese bien incorpóreo que constituye la cuota. (Arata Solís, 2016)

- **Derechos Reales.-**

Según (Figuroa Cercedo, 2010) “son el poder jurídico, directo e inmediato que los sujetos tienen sobre un bien que les pertenece. Entonces, el derecho real crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que se encuentren en ella dos elementos, la persona que es el objeto activo del derecho y la cosa que sería el objeto”.

Justo Título:

Es el acto transmitido en su conjunto, título y modo, que causa y legitima la posesión del adquirente y le hace aparecer como ejercicio del derecho de propiedad, como posesión en concepto de dueño y no nomine alíen. El título es un acontecimiento que tiene su ubicación en el tiempo, a saber, el acto de adquisición que hubiera bastado por conferir la propiedad, si realmente la tuviera el tradens. (Gómez Obregón, 2012)

- **Prescripción adquisitiva:**

“La prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad y un modo de prueba de la propiedad. En unos casos sirve para convertir en propietario al poseedor y en otros para que el propietario pruebe su derecho de propiedad”. (Torres Vásquez, 2002, pág. 583)

- **Tráfico Jurídico:**

Es la que apuesta a que las transacciones entre particulares se efectúen en forma rápida y segura y que no se desvirtúen ni modifiquen por

circunstancias de hecho o de derecho que no pudieron ser tomadas en cuenta por las partes contratantes especialmente por el adquirente. (XIV Jornada Notaria Iberoamericana)

Capítulo III. Metodología de la Investigación

3.1. Paradigma

El paradigma de la presente investigación es **MIXTO** debido a que por un lado es **CUALITATIVO** porque se analizó la figura jurídica de la prescripción y **CUANTITATIVO** debido a que se utilizó la base estadística en armonía a los que sostiene Kuhn (1962) quien afirma que “un paradigma es un conjunto de suposiciones que mantienen interrelación respecto a la interpretación del mundo, además, el paradigma sirve como una guía base para los profesionales dentro de su disciplina” (p.123).

3.2. Método

El método de investigación es: **HIPOTÉTICO DEDUCTIVO** debido a que se plantearon hipótesis que fueron objeto de comprobación, así se señala “El método hipotético-deductivo tiene varios pasos esenciales: observación del fenómeno a estudiar, creación de una hipótesis para explicar dicho fenómeno, deducción de consecuencias o proposiciones más elementales que la propia hipótesis” (Diccionario de psicología, 2015, p.12).

3.3. Hipótesis

3.3.1. Hipótesis general

La falta de una regulación que permita a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario, incide negativamente en el tráfico jurídico de bienes, en el ordenamiento jurídico civil, año 2019.

3.3.2. Hipótesis específicas

3.3.2.1. La falta de una regulación que permita a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario que tenga conocimiento de su copropiedad, incide negativamente en el

tráfico jurídico de bienes, en el ordenamiento jurídico civil, año 2019.

3.3.2.2. La falta de una regulación que permita a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario que no tenga conocimiento de su copropiedad, que no tenga conocimiento de su titularidad incide negativamente en el tráfico jurídico de bienes, en el ordenamiento jurídico civil, año 2019.

3.4. Alcance

La presente investigación es **EXPLICATIVA**, porque busca dar una respuesta a la interrogante formulada, así lo señala Hernández, Fernández & Baptista (2010), “cuando se habla sobre el alcance de una investigación no se debe pensar en una tipología, ya que más que una clasificación, lo único que indica dicho alcance es el resultado que se espera obtener del estudio” (p. 219).

3.5. Tipo de Investigación

El tipo de investigación es **APLICADA**, busca establecer la manera en que la falta de una regulación que permita a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario incide en el tráfico jurídico de bienes, en el ordenamiento jurídico civil, así como lo señala el profesor Murillo (2008), que señala que “la investigación aplicada recibe el nombre de “investigación práctica o empírica” (p.65).

3.6. Unidad de análisis:

Fueron los operadores jurídicos, jueces civiles, fiscales civiles, abogados especialistas en derecho civil.

3.7. Universo

Operadores jurídicos:

- 50 Jueces civiles
- 50 Fiscales civiles

- 100 Abogados especialistas en derecho civil.

3.8. Muestra

La muestra será **NO PROBABILISTA O INTENCIONAL**, ya que según esta muestra queda a criterio del investigador elegir a los operadores jurídicos, siendo el criterio de inclusión utilizado a los de mayor experiencia.

- 5 Jueces civiles
- 10 Fiscales civiles
- 20 Abogados especialistas en derecho civil.

3.9. Técnicas e instrumentos

3.9.1. Técnicas

- La observación.
- Análisis documental.
- Encuesta.

3.9.2. Instrumentos

- La guía de Análisis documental
- Cuestionario escala Likert

Capítulo IV: Resultados

4.1. Análisis e Interpretación de Resultados

Para efectuar el análisis e interpretación del resultado es preciso tener en cuenta, tal como se señaló en el capítulo de la muestra, que los encuestados son:

| | |
|----|---|
| 5 | Jueces Civiles |
| 10 | Fiscales Civiles |
| 20 | Abogados especialistas en Derecho civil |

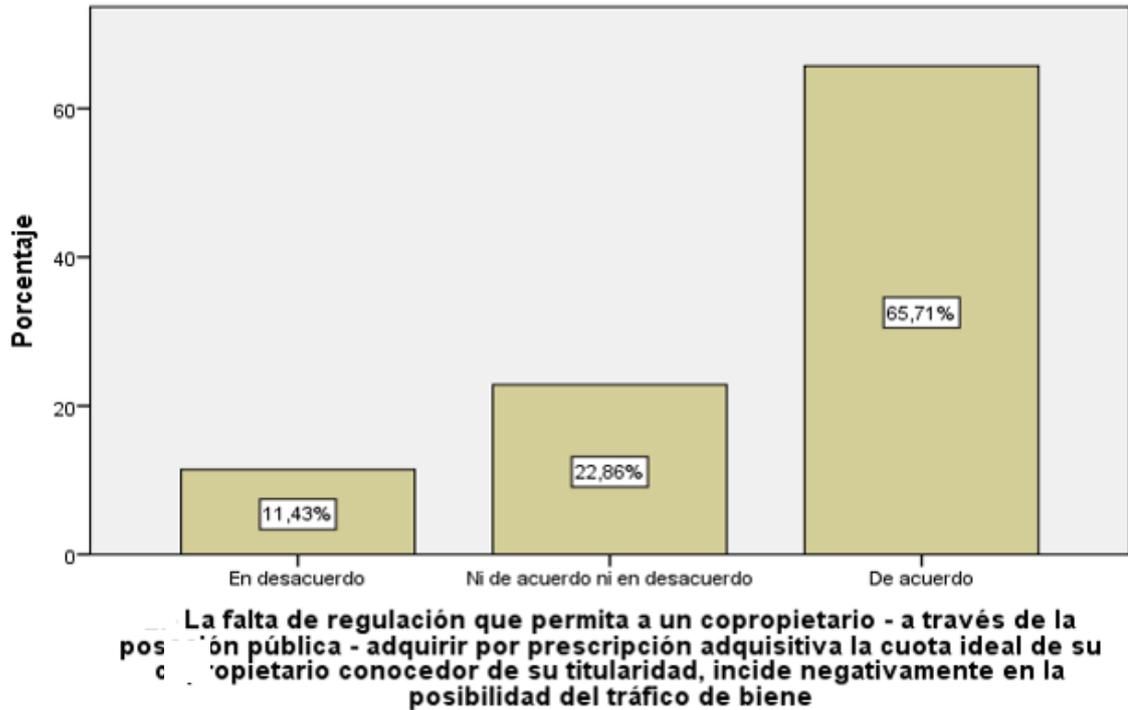
TOTAL

35 encuestados.

Gráfico No. 1

Porcentajes acumulados

1. La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bienes



Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

Del Gráfico a No.1, se aprecia que el **65,71%** está de acuerdo, el **22,86%** no está de acuerdo ni en desacuerdo, el **11,43%** está en desacuerdo en que la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 1.

Tabla No. 1

Frecuencias acumuladas

1.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.*TIPO DE ENCUESTADO tabulación cruzada

| | TIPO DE ENCUESTADO | | | Total |
|--------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|
| | Juez civil | Fiscal Civil | Abogado especialista en derecho civil | |
| En desacuerdo | 2 40,0% | 0 0,0% | 0 0,0% | 2 5,7% |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 1 20,0% | 6 60,0% | 2 10,0% | 9 25,7% |
| De acuerdo | 2 40,0% | 4 40,0% | 18 90,0% | 24 68,6% |
| Total | 5 100,0% | 10 100,0% | 20 100,0% | 35 100,0% |

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

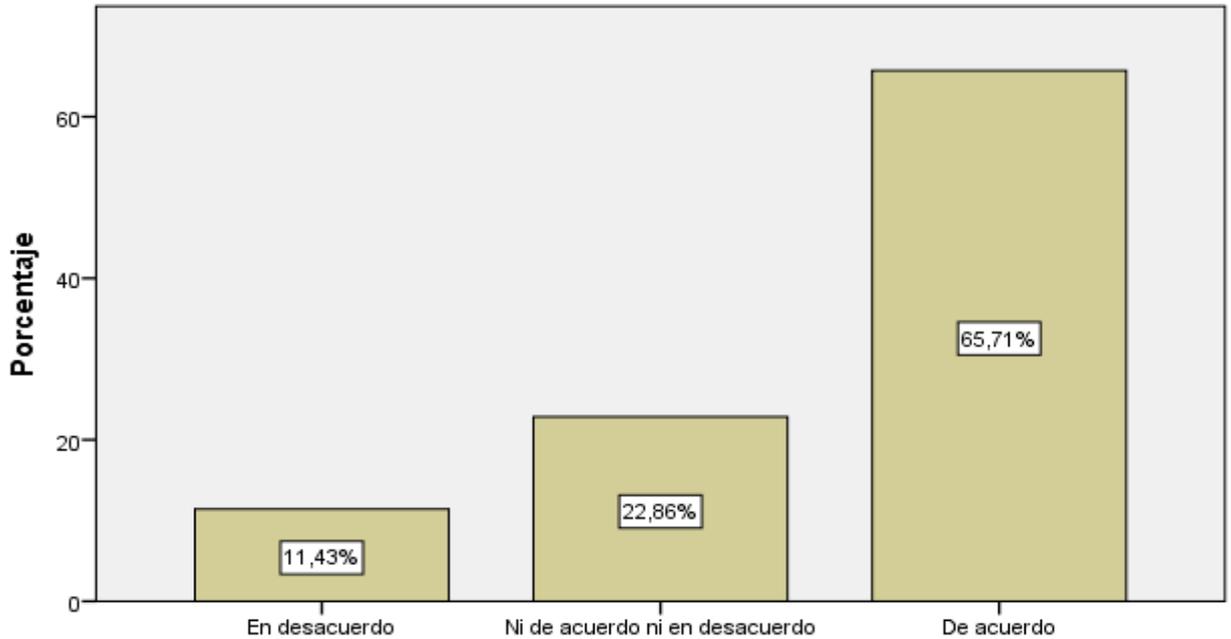
De la tabla de porcentajes No. 1, se aprecia que el **68.6%** de los encuestados están de acuerdo en donde los Jueces civiles fueron el 40.0%, los Fiscales civiles fueron el 40.0% y los abogados especialistas en derecho civil fue del 90.0%, *estaban conformes a la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica*

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 1.

Gráfico No. 2

Porcentajes acumulados

2.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bien



2.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bien

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

Del Gráfico a No. 2, se aprecia que el **65,71%** está de acuerdo, el **22,86%** no está de acuerdo ni en desacuerdo, el **11,43%** está en desacuerdo en que la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 2.

Tabla No. 2

Frecuencias acumuladas

2.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bienes TIPO DE ENCUESTADO tabulación cruzada

| | TIPO DE ENCUESTADO | | | Total |
|--------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|
| | Juez civil | Fiscal Civil | Abogado especialista en derecho civil | |
| En desacuerdo | 0 0,0% | 2 20,0% | 2 10,0% | 4 11,4% |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 0 0,0% | 4 40,0% | 4 20,0% | 8 22,9% |
| De acuerdo | 5 100,0% | 4 40,0% | 14 70,0% | 23 65,7% |
| Total | 5 100,0% | 10 100,0% | 20 100,0% | 35 100,0% |

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

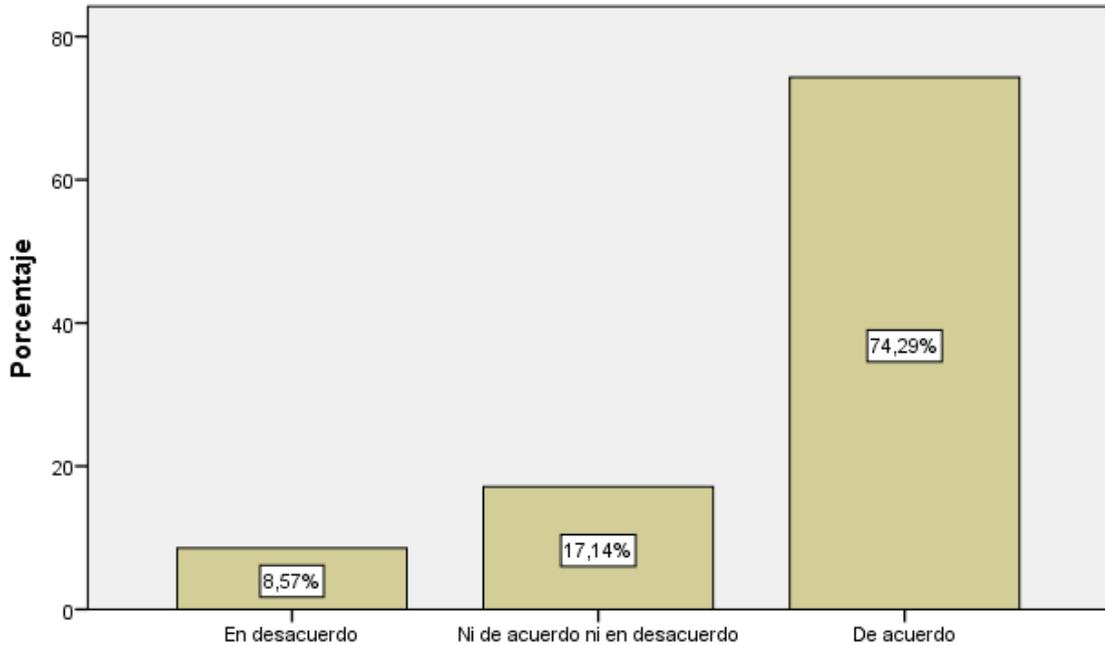
De la presente tabla No. 2, se aprecia que el **65.7%** de los encuestados están de acuerdo en donde los Jueces civiles fueron el **100.0%**, los Fiscales civiles fueron el **40.0%** y los abogados especialistas en derecho civil fue del **70.0%**, *estaban conformes a* la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bienes inmuebles.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 2.

Gráfico No. 3

Porcentajes acumulados

3.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.



3.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

De La Imagen No. 3, se aprecia que el **74,29%** está de acuerdo, el **17,14%** no está de acuerdo ni en desacuerdo, el **8,56%** está en desacuerdo en que la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 3.

Tabla No. 3

Frecuencias acumuladas

3.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica. *TIPO DE ENCUESTADO tabulación cruzada

| | TIPO DE ENCUESTADO | | | Total |
|--------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|
| | Juez civil | Fiscal Civil | Abogado especialista en derecho civil | |
| En desacuerdo | 0 0,0% | 1 10,0% | 2 10,0% | 3 8,6% |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 0 0,0% | 1 10,0% | 5 25,0% | 6 17,1% |
| De acuerdo | 5 100,0% | 8 80,0% | 13 65,0% | 26 74,3% |
| Total | 5 100,0% | 10 100,0% | 20 100,0% | 35 100,0% |

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

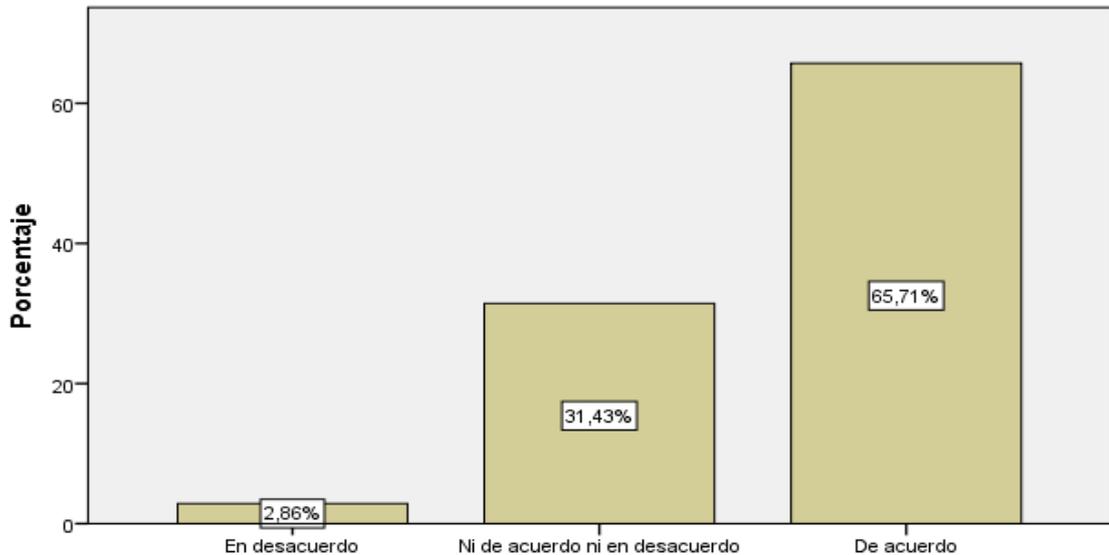
De la encuesta No. 3, se aprecia que el **74,3%** de los encuestados están de acuerdo en donde los Jueces civiles fueron el **100.0%**, los Fiscales civiles fueron el **80.0%** y los abogados especialistas en derecho civil fue del **65.0%**, *estaban conformes a la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.*

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 3.

Gráfico No. 4

Porcentajes acumulados

4.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bien



4.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bien

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

Del cuadro No. 4, se aprecia que el **65,71%** está de acuerdo, el **31,43%** no está de acuerdo ni en desacuerdo, el **2,86%** está en desacuerdo en quela falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bienes inmuebles.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 4.

Tabla No. 4

Frecuencias acumuladas

4.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bien*TIPO DE ENCUESTADO tabulación cruzada

| | TIPO DE ENCUESTADO | | | Total |
|--------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|
| | Juez civil | Fiscal Civil | Abogado especialista en derecho civil | |
| En desacuerdo | 0 0,0% | 1 10,0% | 0 0,0% | 1 2,9% |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 0 0,0% | 4 40,0% | 7 35,0% | 11 31,4% |
| De acuerdo | 5 100,0% | 5 50,0% | 13 65,0% | 23 65,7% |
| Total | 5 100,0% | 10 100,0% | 20 100,0% | 35 100,0% |

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

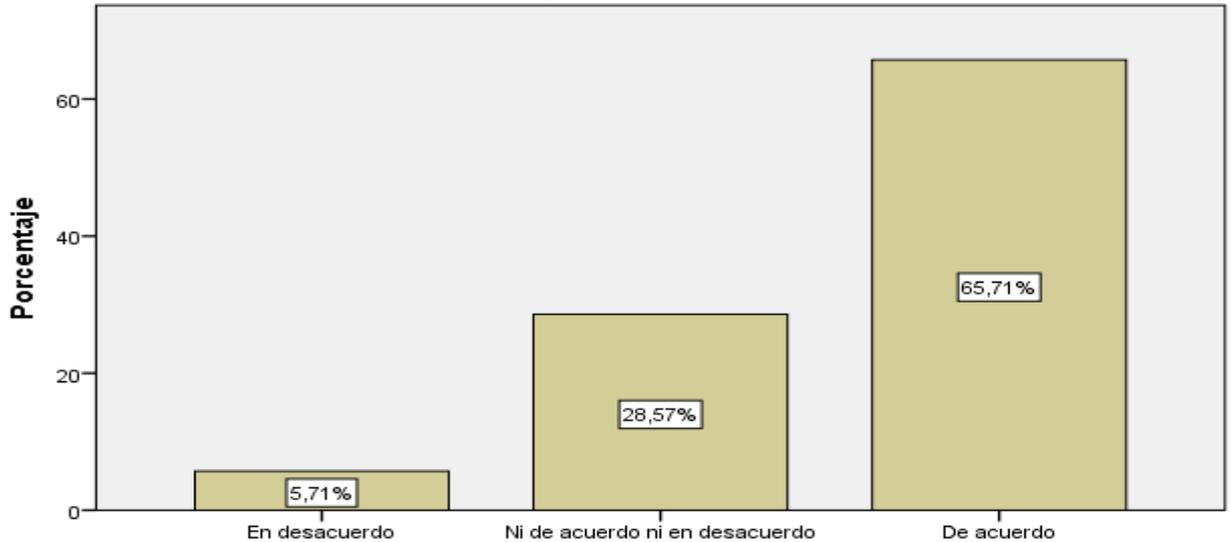
De la encuesta No. 4, se aprecia que el **65,7%** de los encuestados están de acuerdo en donde los Jueces civiles fueron el **100.0%**, los Fiscales civiles fueron el **50.0%** y los abogados especialistas en derecho civil fue del **65.0%**, *estaban conformes a* la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bienes inmuebles.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 4.

Gráfico No. 5

Porcentajes acumulados

5.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario concededor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.



5.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario concededor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

Del gráfico de barras No. 5, se aprecia que el **65,71%** está de acuerdo, el **28,57%** no está de acuerdo ni en desacuerdo, el **5,71%** está en desacuerdo en que la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario concededor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 5.

Tabla No. 5

Frecuencias acumuladas

5.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario concedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica. *TIPO DE ENCUESTADO tabulación cruzada

| | TIPO DE ENCUESTADO | | | Total |
|--------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|
| | Juez civil | Fiscal Civil | Abogado especialista en derecho civil | |
| En desacuerdo | 0 0,0% | 0 0,0% | 2 10,0% | 2 5,7% |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 0 0,0% | 7 70,0% | 3 15,0% | 10 28,6% |
| De acuerdo | 5 100,0% | 3 30,0% | 15 75,0% | 23 65,7% |
| Total | 5 100,0% | 10 100,0% | 20 100,0% | 35 100,0% |

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

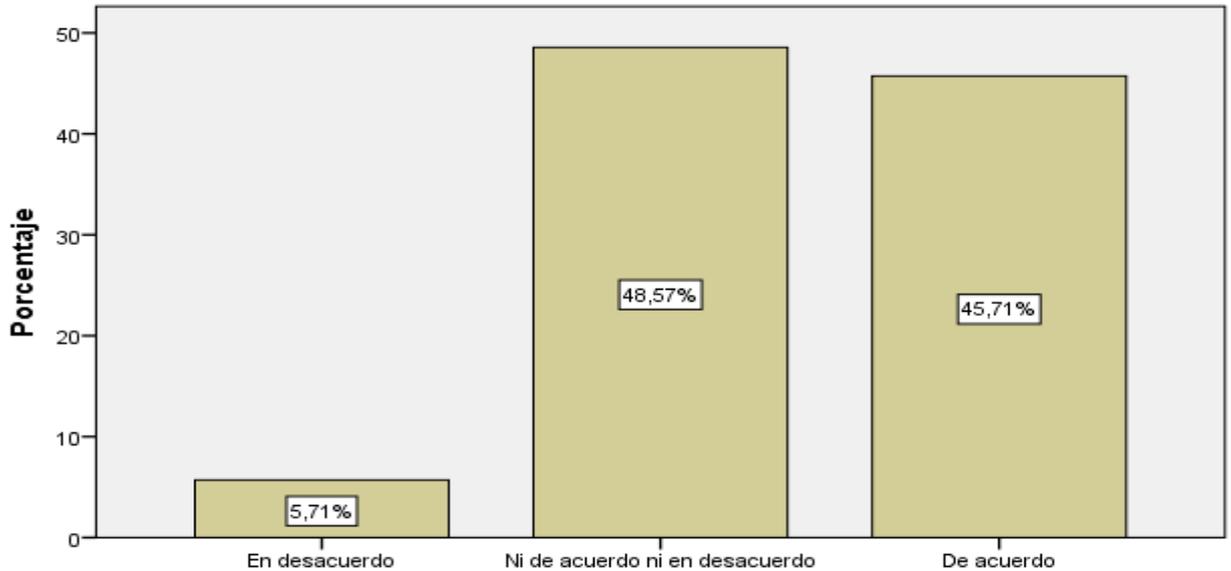
De la muestra No. 5, se aprecia que el **65,7%** de los encuestados están de acuerdo en donde los Jueces civiles fueron el **100.0%**, los Fiscales civiles fueron el **30.0%** y los abogados especialistas en derecho civil fue del **75.0%**, *estaban conformes a la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario concedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.*

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 5.

Gráfico No. 6

Porcentajes acumulados

6.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico d



6.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico d

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

Del grafico de barras No. 6, se aprecia que el **65,71%** está de acuerdo, el **28.57%** no está de acuerdo ni en desacuerdo, el **5,71%** está en desacuerdo en que la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario conecedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bienes inmuebles.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 6.

Tabla No. 6

Frecuencias acumuladas

6.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario concedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico d*TIPO DE ENCUESTADO tabulación cruzada

| | TIPO DE ENCUESTADO | | | Total |
|--------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|
| | Juez civil | Fiscal Civil | Abogado especialista en derecho civil | |
| En desacuerdo | 0 0,0% | 0 0,0% | 2 10,0% | 2 5,7% |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 1 20,0% | 9 90,0% | 7 35,0% | 17 48,6% |
| De acuerdo | 4 80,0% | 1 10,0% | 11 55,0% | 16 45,7% |
| Total | 5 100,0% | 10 100,0% | 20 100,0% | 35 100,0% |

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

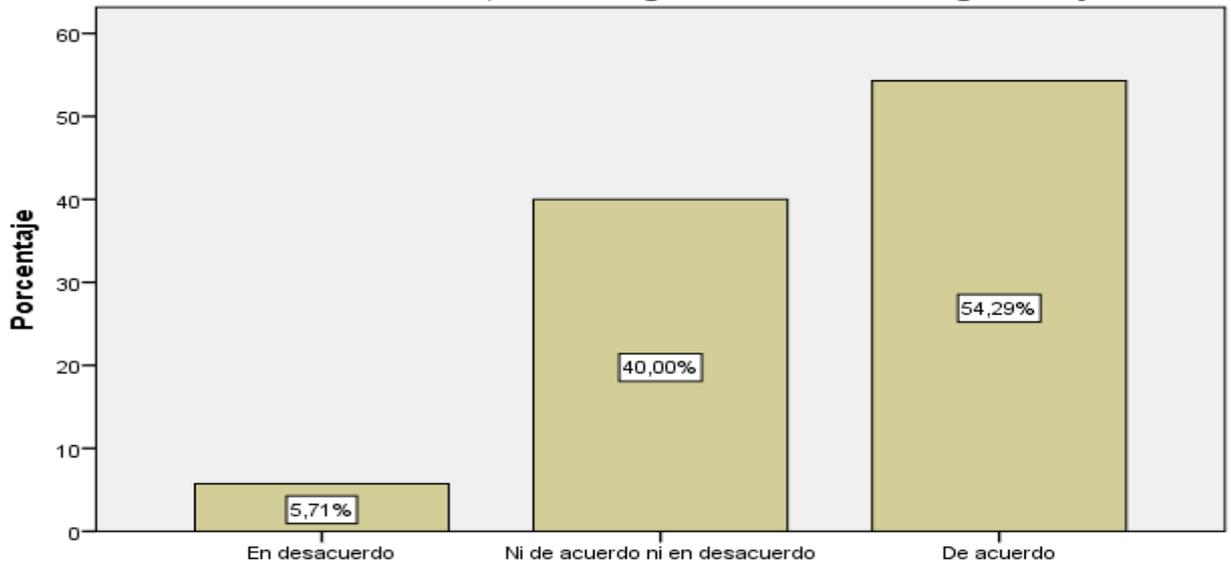
De la tabla presentada No. 6, se aprecia que el **45,7%** de los encuestados están de acuerdo en donde los Jueces civiles fueron el **80,0%**, los Fiscales civiles fueron el **10,0%** y los abogados especialistas en derecho civil fue del **55,0%**, *estaban conformes a* la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario concedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bienes inmuebles.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 6.

Gráfico No. 7

Porcentajes acumulados

7.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.



7.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

De la imagen No. 7, se aprecia que el **54,29%** está de acuerdo, el **40,00%** no está de acuerdo ni en desacuerdo, el **5,71%** está en desacuerdo en que la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 7.

Tabla No. 7

Frecuencias acumuladas

7.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.*TIPO DE ENCUESTADO tabulación cruzada

| | TIPO DE ENCUESTADO | | | Total |
|--------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|
| | Juez civil | Fiscal Civil | Abogado especialista en derecho civil | |
| En desacuerdo | 0 0,0% | 1 10,0% | 1 5,0% | 2 5,7% |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 2 40,0% | 2 20,0% | 10 50,0% | 14 40,0% |
| De acuerdo | 3 60,0% | 7 70,0% | 9 45,0% | 19 54,3% |
| Total | 5 100,0% | 10 100,0% | 20 100,0% | 35 100,0% |

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

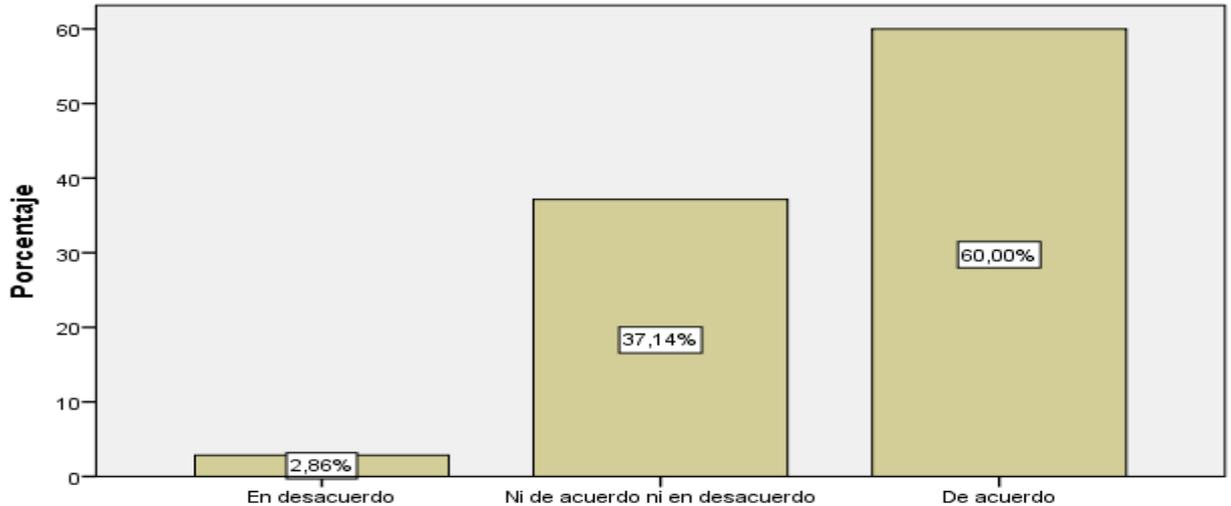
De la encuesta No. 7, se aprecia que el **54,3%** de los encuestados están de acuerdo en donde los Jueces civiles fueron el **60.0%**, los Fiscales civiles fueron el **70.0%** y los abogados especialistas en derecho civil fue del **45.0%**, *estaban conformes a la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.*

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 7.

Gráfico No. 8

Porcentajes acumulados

8.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bi



8.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bi

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

Del Gráfico a No. 8, se aprecia que el **60,00%** está de acuerdo, el **37,84%** no está de acuerdo ni en desacuerdo, el **2.86%** está en desacuerdo en que la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bienes inmuebles.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 8.

Tabla No. 8

Frecuencias acumuladas

8.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bi*TIPO DE ENCUESTADO tabulación cruzada

| | TIPO DE ENCUESTADO | | | Total |
|--------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|
| | Juez civil | Fiscal Civil | Abogado especialista en derecho civil | |
| En desacuerdo | 0 0,0% | 0 0,0% | 1 5,0% | 1 2,9% |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 2 40,0% | 6 60,0% | 5 25,0% | 13 37,1% |
| De acuerdo | 3 60,0% | 4 40,0% | 14 70,0% | 21 60,0% |
| Total | 5 100,0% | 10 100,0% | 20 100,0% | 35 100,0% |

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

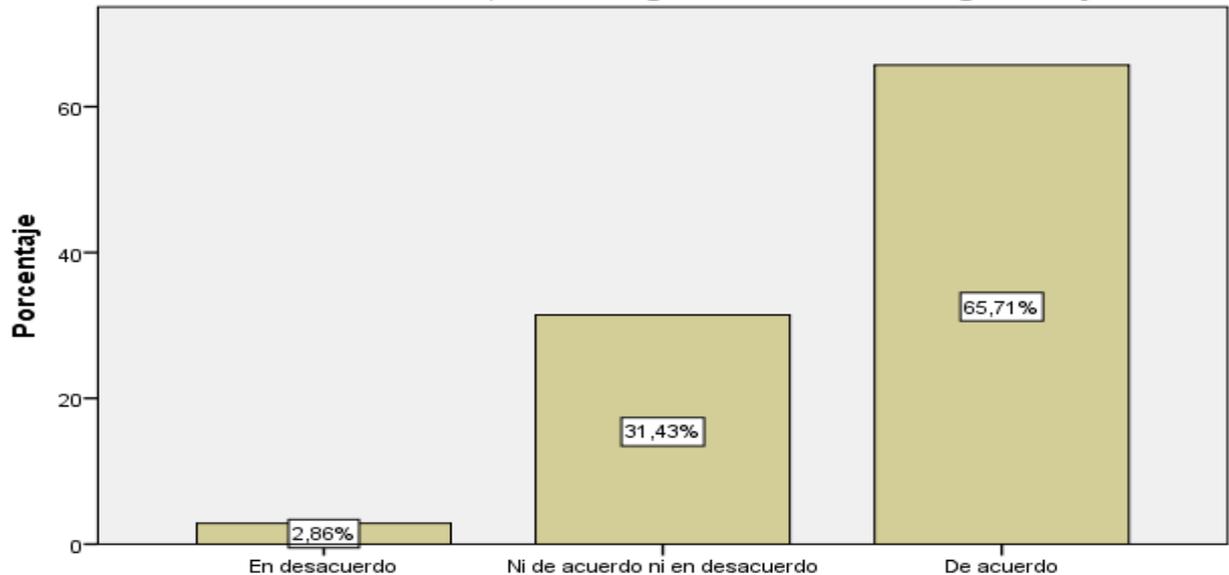
De la encuesta No. 8, se aprecia que el **60.0%** de los encuestados están de acuerdo en donde los Jueces civiles fueron el **60.0%**, los Fiscales civiles fueron el **40.0%** y los abogados especialistas en derecho civil fue del **70.0%**, *estaban conformes a la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pública - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bienes inmuebles.*

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 8.

Gráfico No. 9

Porcentajes acumulados

9.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.



9.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

Del esquema No. 9, se aprecia que el **65.71%** está de acuerdo, el **31.43%** no está de acuerdo ni en desacuerdo, el **2,86%** está en desacuerdo en que la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 9.

Tabla No. 9

Frecuencias acumuladas

9.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.*TIPO DE ENCUESTADO tabulación cruzada

| | TIPO DE ENCUESTADO | | | Total |
|--------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|
| | Juez civil | Fiscal Civil | Abogado especialista en derecho civil | |
| En desacuerdo | 0 0,0% | 1 10,0% | 0 0,0% | 1 2,9% |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 1 20,0% | 5 50,0% | 5 25,0% | 11 31,4% |
| De acuerdo | 4 80,0% | 4 40,0% | 15 75,0% | 23 65,7% |
| Total | 5 100,0% | 10 100,0% | 20 100,0% | 35 100,0% |

Fuente: Elaboración Propia.

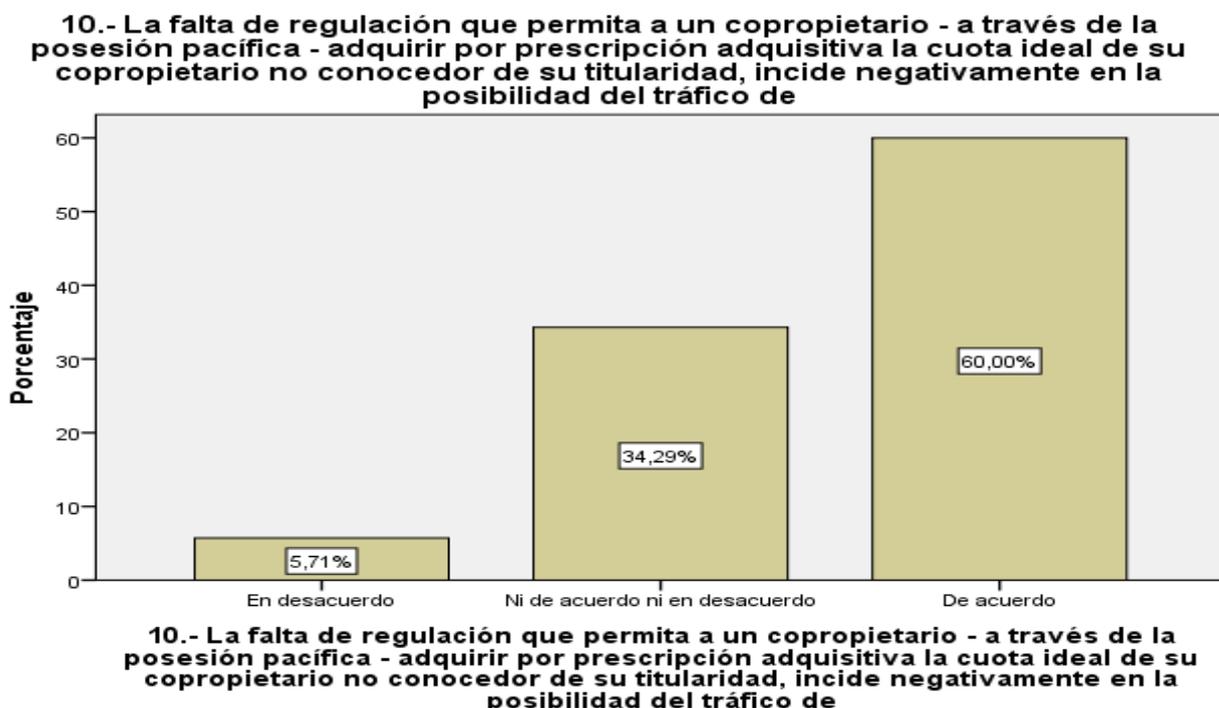
Análisis e Interpretación:

Del recuadro No. 9, se aprecia que el **65.7%** de los encuestados están de acuerdo en donde los Jueces civiles fueron el **80.0%**, los Fiscales civiles fueron el **40.0%** y los abogados especialistas en derecho civil fue del **75.0%**, *estaban conformes a* la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 9.

Gráfico No. 10

Porcentajes acumulados



Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

Del esquema No.10, se aprecia que el **60.00%** está de acuerdo, el **34.29%** no está de acuerdo ni en desacuerdo, el **5,71%** está en desacuerdo en que la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bienes inmuebles.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 10.

Tabla No. 10

Frecuencias acumuladas

10.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de ^ATIPO DE ENCUESTADO tabulación cruzada

| | TIPO DE ENCUESTADO | | | Total |
|--------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|
| | Juez civil | Fiscal Civil | Abogado especialista en derecho civil | |
| En desacuerdo | 0 0,0% | 0 0,0% | 2 10,0% | 2 5,7% |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 0 0,0% | 3 30,0% | 9 45,0% | 12 34,3% |
| De acuerdo | 5 100,0% | 7 70,0% | 9 45,0% | 21 60,0% |
| Total | 5 100,0% | 10 100,0% | 20 100,0% | 35 100,0% |

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

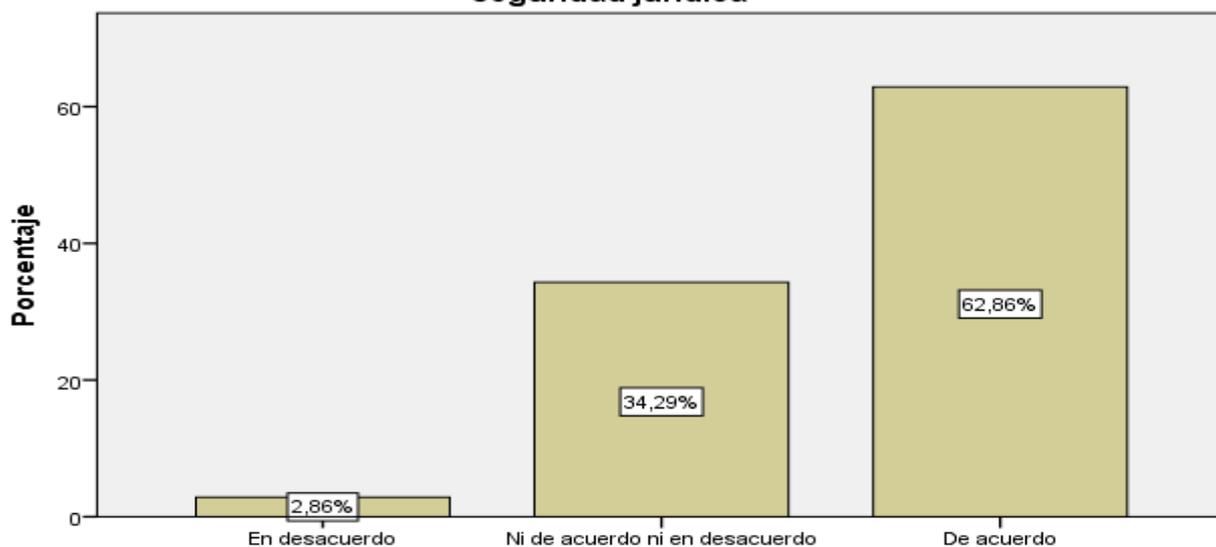
Del cuadro No. 10, se aprecia que el **60.0%** de los encuestados están de acuerdo en donde los Jueces civiles fueron el **100.0%**, los Fiscales civiles fueron el **70.0%** y los abogados especialistas en derecho civil fue del **45.0%**, *estaban conformes a* la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión pacífica - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bienes inmuebles.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 10.

Gráfico No. 11

Porcentajes acumulados

La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica



La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

Del presente grafico No. 11, se aprecia que el **62.86%** está de acuerdo, el **34.29%** no está de acuerdo ni en desacuerdo, el **2,86%** está en desacuerdo en que la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 11.

Tabla No. 11

Frecuencias acumuladas

11.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica^TIPO DE ENCUESTADO tabulación cruzada

| | TIPO DE ENCUESTADO | | | Total |
|--------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|
| | Juez civil | Fiscal Civil | Abogado especialista en derecho civil | |
| En desacuerdo | 0 0,0% | 1 10,0% | 0 0,0% | 1 2,9% |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 1 20,0% | 5 50,0% | 6 30,0% | 12 34,3% |
| De acuerdo | 4 80,0% | 4 40,0% | 14 70,0% | 22 62,9% |
| Total | 5 100,0% | 10 100,0% | 20 100,0% | 35 100,0% |

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

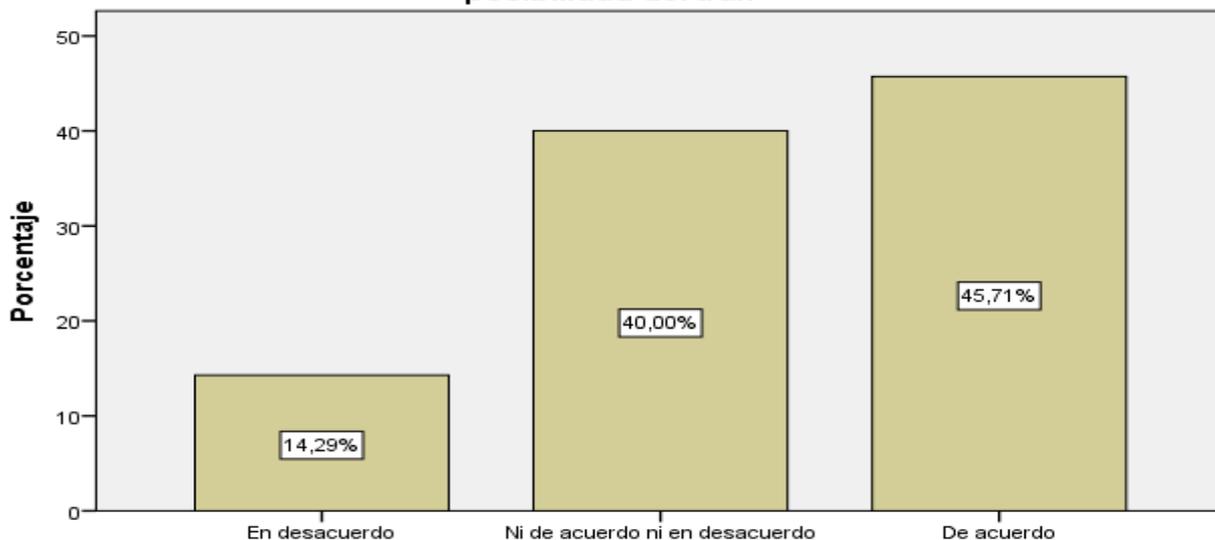
De la imagen No. 11, se aprecia que el **62.9%** de los encuestados están de acuerdo en donde los Jueces civiles fueron el **80.0%**, los Fiscales civiles fueron el **40.0%** y los abogados especialistas en derecho civil fue del **70.0%**, *estaban conformes a* la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la seguridad jurídica.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 11.

Gráfico No. 12

Porcentajes acumulados

12.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfi



12.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfi

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

De las barras No. 12, se aprecia que el **45.71%** está de acuerdo, el **40.00%** no está de acuerdo ni en desacuerdo, el **14.29%** está en desacuerdo en que la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bienes inmuebles.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 12.

Tabla No. 12

Frecuencias acumuladas

12.- La falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfi TIPO DE ENCUESTADO tabulación cruzada

| | TIPO DE ENCUESTADO | | | Total |
|--------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|
| | Juez civil | Fiscal Civil | Abogado especialista en derecho civil | |
| En desacuerdo | 0 0,0% | 3 30,0% | 2 10,0% | 5 14,3% |
| Ni de acuerdo ni en desacuerdo | 2 40,0% | 3 30,0% | 9 45,0% | 14 40,0% |
| De acuerdo | 3 60,0% | 4 40,0% | 9 45,0% | 16 45,7% |
| Total | 5 100,0% | 10 100,0% | 20 100,0% | 35 100,0% |

Fuente: Elaboración Propia.

Análisis e Interpretación:

De la encuesta No. 12, se aprecia que el **45.7%** de los encuestados están de acuerdo en donde los Jueces civiles fueron el **60.0%**, los Fiscales civiles fueron el **40.0%** y los abogados especialistas en derecho civil fue del **45.0%**, *estaban conformes a* la falta de regulación que permita a un copropietario - a través de la posesión ininterrumpida - adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario no conocedor de su titularidad, incide negativamente en la posibilidad del tráfico de bienes inmuebles.

Los resultados se deben interpretar en el sentido que existe una tendencia favorable a la afirmación No. 12.

CONCLUSIONES

1.- Que, respecto de la primera hipótesis específica, está demostrado que la falta de una regulación que permita a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario que tenga conocimiento de su copropiedad, incide negativamente en el tráfico jurídico de bienes, siendo los indicadores que han tenido respaldo empírico los siguientes:

Que tenga conocimiento de su titularidad

- Posesión pública (54.46%)
- Posesión pacífica (66.87%)
- Posesión no interrumpida del bien (75,36%)

Los resultados expuestos relejan que la mayoría de los encuestados están de acuerdo que tanto la posesión pacífica pública y no interrumpida reúne los requisitos esenciales para adquirir la prescripción de la cuota ideal del copropietario cuando este tiene pleno conocimiento. Este resultado guarda armonía con lo que hemos sostenido en el marco teórico en el sentido que el ordenamiento jurídico peruano, otorga reconocimiento al derecho de propiedad en la Constitucional, y en el Código Civil en el libro de los derechos reales también regula a la copropiedad, asimismo a la institución jurídica de la prescripción adquisitiva, estableciendo requisitos básicos y especiales, que bien puede darse para adquirir por prescripción el copropietario.

2.-. Que, respecto de la primera hipótesis específica, está demostrado que la falta de una regulación que permita a un copropietario adquirir por prescripción adquisitiva la cuota ideal de su copropietario que no tenga conocimiento de su copropiedad, incide negativamente en el tráfico jurídico de bienes, siendo los indicadores que han tenido respaldo empírico los siguientes:

Que no tenga conocimiento de su titularidad

- Posesión pública (34.76%)
- Posesión pacífica (47.23%)
- Posesión no interrumpida del bien (34.23%)

Los resultados expuestos relejan que la mayoría de los encuestados están de acuerdo que tanto la posesión pacífica pública y no interrumpida reúne los requisitos esenciales para adquirir la prescripción de la cuota ideal del copropietario cuando este tiene pleno conocimiento; sin embargo el resultado es menos contundente que la hipótesis anterior en el sentido que mayor justificación le dan al hecho que el copropietario que ha tenido conocimiento de su copropiedad de manera dolosa se aleja de ella a diferencia del que no sabía, este hecho se refuerza a su vez en el sentido que la copropiedad es la figura inmersa que tiene como característica la pluralidad de sujetos que integran derechos sobre el bien o la cosa, haciendo ejercicio de su derecho de uso, goce, disfrute y disposición de la cuota ideal que les pertenece, siendo una forma especial del derecho de propiedad de modo que se rige bajo los mismos supuestos generales pero que mantiene una autonomía en relación a los aspectos que determinan su regulación normativa.

3.- Respecto del Tráfico jurídico de bienes, tenemos los siguientes indicadores

- Inseguridad jurídica (65.34%)
- Incertidumbre jurídica (63.56%)
- Imposibilidad de tráfico jurídico (65.23%)

Los resultados expuestos relejan que la mayoría de los encuestados están de acuerdo que tanto la inseguridad jurídica, la incertidumbre jurídica y la imposibilidad del tráfico jurídico son los efectos más relevantes de la falta de regulación de derecho a la prescripción adquisitiva del copropietario, lo que guarda relación al afirmar se debería regular.

RECOMENDACIONES

- 1.- Efectuar talleres seminarios a realizar por parte de los colegios de abogados de todo el Perú dirigido a los agremiados con la finalidad de profundizar el estudio de la prescripción adquisitiva de dominio con la finalidad que puedan analizar sus componentes
- 2.- Realizar seminarios nacionales e internacionales con especialistas en derecho reales a efectos de profundizar estudios de legislación comparada sobre los alcances de la prescripción adquisitiva de dominio
- 3.- Realizar una modificatoria al código civil, en el libro de derechos reales e incluir dentro de la nomenclatura de la prescripción adquisitiva a efectos de que se pueda incluir al copropietario respecto de su cuota ideal del copropietario cuando este tiene pleno conocimiento.

REFERENCIAS

- Albaladejo , M. (2004). *La usupción*. Madrid: CRPME.
- Alvarez Caperochipi, J. A. (1986). *Curso de Derechos Reales*. Madrid: Civitas.
- Arata Solís, M. (2016). *La copropiedad y derechos de los copropietarios*. Lima:
Gaceta Jurídica.
- Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil y Agraria, Expediente 5800-
Colombia (Colombia 29 de octubre de 2001).
- Cuadros Villena, C. F. (1995). *Derechos Reales. Tomo Segundo. Primera Edicion*
Lima: Carlos Ferdinand Cuadros Villena Cultural Cusco S.A.
- Figuroa Cercedo, S. (2010). *¿Es eficiente tener un Sistema de Derechos Reales*
“*Numerus Clausus*”? Obtenido de:
<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/1137>
- Gomez Obregón, P. (2012). Prescripción Adquisitiva de bien inmueble entre
copropietarios. *Tesis de Pregrado*. Lima, Perú: Universidad Cesar Vallejo.
- Gonzales Barron , G. (2005). *Derechos Reales*. Lima: Juristas Editores.
- Gonzales Barrón, G. H. (2012). Usucapión y coposesión en la sentencia del Pleno
Casatorio de la Corte Suprema. Lima.
- Hernandez Gil, A. (1987). *Obras Completas. La posesion* . Madrid: Espasa- Calpe.
- Jimenez Salas, J. A. (2017). La usucapión del copropietario: apuntes a favor de
la abrogación de un régimen antieconómico. *Actualidad Jurídica*, 77.
- Juarez Moreno, J. (2015). "LA COPROPIEDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL
Y SU ANÁLISIS EN EL DERECHO COMPARADO DE CENTROAMÉRICA,
MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA". Obtenido de:
<http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2015/07/01/Juarez-Jose.pdf>

- Justicia, C. S. (2012). *Usucapión y Coposesión*. Lima.
- Levitan, J. (1979). *Prescripción Adquisitiva de dominio*. Buenos Aires: Astreal.
- Ossorio, M. (2010). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales* (25 ed.). Buenos Aires: Heliasta.
- Palacios Castillo, E. (2005). La Copropiedad. *Revista Jurídica "Docentia et Investigatio"*. Obtenido de:
<http://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/10552>
- Peña Bernald de Quiros, M. (2008). *Manual de Derecho Real Hipotecario*.
- Ramirez Cruz, E. (2007). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Rodhas.
- Ripert y Boulanger. (1967). *Tratado de Derecho Civil. Tomo VI*. Buenos Aires: La Ley.
- Rojas Ulloa, M. (2010). *La Multipropiedad: Un enfoque jurídico y económico*. Lima: Universidad de San Martín de Porres.
- Schreiber, M. & Cardenas, C. (2001). *Exegesis del Código Civil Peruano*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Sotomayor Robles, F. (2013). *Manual Informativo Derechos Reales*. Obtenido de https://www.academia.edu/24221293/Manual_de_Derechos_Reales_-Molina_Quiroga
- Torres Vásquez, Á. (2002). *Código Civil. Sexta Edición*. Lima: Idemsa.
- Vasquez Rios, A. (20003). *Derechos Reales*. Lima: San Marcos.

Webgrafía

- Angulo Castro, Tania L. (2016). "La Prescripción Adquisitiva de propiedad frente al último adquirente". Universidad Privada Antenor Ortega (UPAO). Recuperado de: http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1814/1/RE_DERECHOPRESCRIPCION.ADQUISITIVA.PROPIEDAD.FRENTE.ULTIMO.ADQUIRENTE_TESIS.pdf

Idrogo Rodríguez, Javier Ricardo (2016). “Los Derechos y Obligaciones de los Copropietarios frente a terceros”. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Recuperado de:

<http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/1942/BCTESTMP793.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Hernández, Fernández & Baptista (2010) Metodología de la investigación” Segunda Edición, Editorial McGraw Hill. México, 2010

Jiménez Pablo, B. (2016). Argentina. “La Prescripción Adquisitiva y la falta de Seguridad Jurídica del Poseedor”. Universidad Siglo 21. Recuperado de:

<https://repositorio.uesiglo21.edu.ar/bitstream/handle/ues21/13667/JIMENEZ%20Pablo%20Benjamin.pdf?sequence=1>

Jiménez Salas, Joao A. (2017). “La usucapión del copropietario: apuntes a favor de la abrogación de un régimen antieconómico”. Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM). Recuperado de: <https://works.bepress.com/alfredo-jimnezsalas/1/>

Murillo, W. (2008). La investigación científica. Consultado el 18 de abril de 2008 de <http://www.monografias.com/trabajos15/invest-científica/investcientífica.shtm>

Odar Cornejo, Luis F. (2016). “La Prescripción Adquisitiva y su validez en el ordenamiento Jurídico Peruano en el Distrito Judicial de Lima- 2016”. Universidad de Huánuco (UDH). Recuperado de:

<http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/952/ODAR%20CORNEJO%20LUIS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Ortega Callambe, Paulina E. (2017). Ecuador. “Prescripción de la cuota de un comunero (Heredero o Copropietario)”. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil”. Recuperado de:

<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/8138/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-112.pdf>

Kuhn, T. (1962). *The structure of scientific revolutions*. Chicago: Chicago University.

FALZE, A. (1985,). *Voci di Teoría Generale del Diritto, (Voz: Efficacia Giuridica)*.
Milán: Giuffre Editore

**PROYECTO DE LEY SOBRE MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 951º Y
985º DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO**

Fundamentos:

La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión es una forma de adquirir la propiedad de bienes muebles e inmuebles por el transcurso del tiempo y cumpliendo determinados requisitos exigidos en la Ley.

El fundamento de la prescripción adquisitiva reposa en un principio de puro derecho. Se trata de una institución establecida en base a la equidad e interesa a la sociedad conservar el principio de la seguridad del dominio, como presupuesto necesario de la paz social, evitando conflictos en el área dominial...” (ARIAS SCHEIBER PEZET; MAX, EXEGESIS DEL CODIGO CIVIL PERUANO DE 1984, TOMO V, GACETA JURIDICA EDITORES; ABRIL 1998).

Los artículos 950 y 951 del Código Civil se ocupan de los requisitos de la prescripción de bienes inmuebles y de bienes muebles. El artículo 950 establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

A su vez el artículo 951 establece que la adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe o durante cuatro si no la hay.

Según la doctrina posesión pacífica significa que no haya sido obtenida ni se mantenga mediante la violencia o la fuerza. Además, la posesión debe haberse mantenido sin perturbación en los hechos y en el derecho. De allí que reiterada jurisprudencia Nacional ha establecido lo siguiente:

“Para que se adquiriera la propiedad adquisitiva por prescripción adquisitiva, se requiere, entre otros requisitos, que la posesión sea pacífica, entendiéndose por ésta

que no se adquirió por la fuerza, que no está afectada por violencia y no es objetada judicialmente en su origen.

No es pacífica la posesión cuando el poseedor es demandado en vía de acción reivindicatoria.” (Cas. N° 1676-96, sentencia del 30 de abril de 1998, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia)

“Habiéndose establecido que el actor antes de interponer la presente demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio fue emplazado judicialmente para que desocupe el predio materia de litis, tal hecho ha perturbado la posesión del demandante, por lo que ella ha dejado de ser pacífica.” (Cas. 770-97, sentencia del 09 de diciembre de 1998, Sala Permanente de la Corte Suprema de Justicia).

“La posesión no puede ser pacífica si es que se ha demostrado que ella ha dado lugar a numerosos procesos por parte del demandado.” (Cas. 1686-98, sentencia del 10 de marzo de 1999, Sala civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia)

“No existe posesión pacífica cuando el poseedor ha sido demandado anteriormente en un proceso de desalojo” (Cas. 2206-98, sentencia de 17 de marzo de 1999, Sala Civil permanente de la Corte Suprema de Justicia)

Efecto de la Vigencia de la Norma sobre la Legislación Nacional

El presente proyecto de Ley se da dentro del estricto marco de la Constitución y las Leyes, no alterándose el orden Constitucional ni legal vigente.

Análisis Costo Beneficio

El presente proyecto de Ley no generará gasto alguno para el Estado; por el contrario, será de un gran beneficio al mejorar la redacción legal del artículo 951 del Código Civil eliminándose con ello la posibilidad de interpretaciones inadecuadas por los operadores de justicia.

Fórmula Legal

Texto del Proyecto

El ciudadano Rubén Eusebio Rojas Limaylla, peruano de nacimiento, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que establece el artículo 107° de la Constitución Política, presenta ante la comisión del Congreso de la República, el siguiente Proyecto de Ley;

Por tanto:

“LEY QUE PROPONE MODIFICAR Y AGREGAR LOS ART. 951 Y ART. 985 DEL CODIGO CIVIL”

Artículo Único: Modifíquese los artículos 951 y 985 del Código Civil en los términos siguientes:

Requisitos de la prescripción adquisitiva de bien mueble

Artículo 951°.- 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.

() Debe decirse:*

Artículo 951°.- 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; a pleno derecho y sin juicio previo otórguese la propiedad absoluta al copropietario.

Imprescriptibilidad de la acción de partición

Artículo 985°.- La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.

() Debe decirse:*

Artículo 985°.- La acción de partición es imprescriptible.

Estas modificaciones que se pretenden modificar en el presente proyecto de ley, son necesarias para evitar vacíos legales en nuestra legislación.

Lima, 08 de julio de 2,020.

