

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SANTA
FACULTAD DE EDUCACIÓN Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS
POLÍTICAS



UNS
UNIVERSIDAD
NACIONAL DEL SANTA

La regulación de la prescripción adquisitiva de dominio respecto a los bienes objeto de copropiedad como dispositivo legal para evitar la afectación de derechos del copropietario, a la luz del artículo 985 del Código Civil peruano.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADA

AUTOR (A):

Bach. Castillo Castillo, Eliana Isabel
COD. ORCID N. ° 0009-0002-5169-0307

ASESORA:

Mg. Gonzáles Napurí, Rosina Mercedes
DNI: 32965438
COD. ORCID N. ° 0000-0001-9490-5190

NUEVO CHIMBOTE - PERÚ

2026

HOJA DE CONFORMIDAD DEL ASESOR

La presente tesis titulada **“LA REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO RESPECTO A LOS BIENES OBJETO DE COPROPIEDAD COMO DISPOSITIVO LEGAL PARA EVITAR LA AFECTACIÓN DE DERECHOS DEL COPROPIETARIO, A LA LUZ DEL ARTÍCULO 985 DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO”**, ha sido elaborada según el Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad Nacional del Santa, aprobado por Resolución N.º 141-2024-UNS-CFEH, de fecha 12 de abril del 2024, y concedida en ampliación mediante Resolución N.º 036-2026-UNS- CFEH de fecha 27 de marzo de 20226, razón por la cual, firmo el presente trabajo en calidad de asesora, designada mediante Resolución Decanatural N.º 272-2023-UNS-DFEH, de fecha 12 de julio del 2023.



Mg. Rosina Mercedes Gonzales Napurí
Asesora
DNI: 32965438
CÓDIGO ORCID: 0000-0001-9490-5190

HOJA DE CONFORMIDAD DEL JURADO

La presente tesis titulada **“LA REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO RESPECTO A LOS BIENES OBJETO DE COPROPIEDAD COMO DISPOSITIVO LEGAL PARA EVITAR LA AFECTACIÓN DE DERECHOS DEL COPROPIETARIO, A LA LUZ DEL ARTÍCULO 985 DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO”**, se considera aprobada a la bachiller: Eliana Isabel Castillo Castillo.

Revisado y aprobado, por el jurado evaluador designado mediante Resolución Decanatural: N.º 228-2025-UNS-DFEH.



Dr. Noel Obdulio Villanueva Contreras
Presidente
Código ORCID: 0000-0002-9119-0203



Mg. Rosina Mercedes Gonzales Napuri
Secretario (A)

Código ORCID: 0000-0003-3876-6928



Mg. Eduardo Montenegro Vivar
Integrante

Código ORCID: 000-0002-6775-702x



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SANTA
FACULTAD DE EDUCACIÓN Y HUMANIDADES



ACTA DE CALIFICACIÓN DE LA SUSTENTACIÓN DE TESIS

En el distrito de Nuevo Chimbote, en el Aula Magna del Pabellón de la EPDCYP -Primer piso Campus II de la Universidad Nacional del Santa, siendo las diecinueve horas del día diez de setiembre de dos mil veintiséis, se reunió el Jurado Evaluador presidido por: el Dr. NOEL OBDULIO VILLANUEVA CONTRERAS, teniendo como integrantes a: Ms ROSINA MERCEDES GONZALES NAPURI (asesora) y al Ms. EDUARDO MONTENEGRO VIVAR, a fin de optar el Título de ABOGADO, la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas: ELIANA ISABEL CASTILLO CASTILLO, quien expuso y sustentó el trabajo intitulado:

“LA REGULACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO RESPECTO A LOS BIENES OBJETO DE COPROPIEDAD COMO DISPOSITIVO LEGAL PARA EVITAR LA AFECTACIÓN DE DERECHOS DEL COPROPIETARIO, A LA LUZ DEL ARTÍCULO 985° DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO”, terminada la sustentación, el graduado respondió las preguntas formuladas por los miembros del Jurado.

El Jurado después de deliberar sobre aspectos relacionados con el trabajo, contenido y sustentación del mismo y con las sugerencias pertinentes declara:..... A PROBADA POR UNANIMIDAD.....; según el Art. 74° del Reglamento General de Grados y Títulos de la UNS (Resolución No. 337-2024-CU-R-UNS de 12.04.2024).

Siendo las veinte horas y cinco minutos del mismo día se da por terminado el acto de sustentación.

Nuevo Chimbote, 10 de setiembre de 2026

.....
NOEL OBDULIO VILLANUEVA CONTRERAS
PRESIDENTE

.....
ROSINA MERCEDES GONZALES NAPURI
SECRETARIO (A)

.....
EDUARDO MONTENEGRO VIVAR
INTEGRANTE

RECIBO DE TURNITIN



Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Eliana Isabel Castillo Castillo
Título del ejercicio: Informe de Tesis Castillo Eliana
Título de la entrega: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN BIENES OBJETO ...
Nombre del archivo: 05.08.2026_Levantamiento_de_observaciones-_INFORME_FINA...
Tamaño del archivo: 489.37K
Total páginas: 156
Total de palabras: 39,044
Total de caracteres: 231,556
Fecha de entrega: 05-ago-2026 11:18p. m. (UTC-0500)
Identificador de la entrega: 3008761199



Derechos de autor 2026 Turnitin. Todos los derechos reservados.

REPORTE PORCENTUAL DE TURNITIN

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN BIENES OBJETO DE COPROPIEDAD

INFORME DE ORIGINALIDAD

24%	23%	4%	10%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE
FUENTES PRIMARIAS			
1	hdl.handle.net Fuente de Internet		4%
2	repositorio.uns.edu.pe Fuente de Internet		2%
3	repositorio.untumbes.edu.pe Fuente de Internet		1%
4	cybertesis.unmsm.edu.pe Fuente de Internet		1%
5	www.munizlaw.com Fuente de Internet		1%
6	blog.idra.pe Fuente de Internet		1%
7	qdoc.tips Fuente de Internet		1%
8	Submitted to Universidad Tecnologica del Peru Trabajo del estudiante		1%
9	Submitted to Universidad Andina del Cusco Trabajo del estudiante		1%
10	Submitted to D.A. de Derecho Trabajo del estudiante		1%
11	repositorio.upla.edu.pe Fuente de Internet		1%
12	lpderecho.pe Fuente de Internet		1%
13	vsip.info Fuente de Internet		1%
14	legis.pe Fuente de Internet		1%
15	id.scribd.com Fuente de Internet		<1%

DEDICATORIA

A mis padres por su amor y apoyo incondicional en el desarrollo de mi vida personal y académica, son un gran ejemplo e inspiración para continuar cumpliendo mis metas.

A mi gran amiga Nohely García, por su invaluable apoyo, comprensión y motivación constante durante el desarrollo de la presente tesis

La autora.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por la fortaleza y la sabiduría que me ha brindado para culminar este importante capítulo de mi vida. Su guía espiritual y su gracia han sido el motor de este logro.

La autora.

ÍNDICE GENERAL

HOJA DE CONFORMIDAD DEL ASESOR	ii
HOJA DE CONFORMIDAD DEL JURADO	iii
ACTA DE SUSTENTACIÓN	iv
RECIBO DE TURNITIN.....	v
REPORTE PORCENTUAL DE TURNITIN.....	vi
DEDICATORIA	vii
AGRADECIMIENTO	viii
RESUMEN.....	xii
ABSTRACT	xiii
CAPITULO I: INTRODUCCIÓN.....	14
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	22
2.1. ANTECEDENTES DE INVESTIGACIÓN.....	22
2.2. BASES TEÓRICAS	24
2.3. MARCO CONCEPTUAL.....	64
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA	71
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN	71
3.2. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN	76
3.3. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN JURÍDICA	79
3.4. MÉTODO DE INTERPRETACIÓN JURÍDICA	82
3.5. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	83
3.6. MUESTRA DE ESTUDIO.....	85
3.8. MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN	88
3.9. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	91
3.10. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	92
CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	94
4.1. RESULTADOS	94
4.2. DISCUSIÓN	123
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	133
5.1. CONCLUSIONES	133
5.2. RECOMENDACIONES.....	134
VI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	136
VII. ANEXOS.....	142
ANEXO N.º 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA LÓGICA.....	142

ANEXO N.º 02: MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN.....	144
ANEXO N.º 03: PROYECTO DE LEY.....	147
ANEXO N.º 04: GUIA DE ENTREVISTA	154
ANEXO N.º 05: GUIA DE ANÁLISIS DE CASOS	156

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Análisis de sentencias derivadas del Expediente Judicial Nro. 00157-2020-0-2201-JR-CI-01	94
Tabla 2: Análisis de sentencias derivadas del Expediente Judicial Nro. 00885-2015-0-2402-JM-CI-01	96
Tabla 3: Análisis de la Casación Nro. 3948 – 2017	98
Tabla 4: Análisis de la Casación Nro. 1521 – 2017	100
Tabla 5: Análisis de la Casación Nro. 3323 – 2013	103
Tabla 6: Análisis de la Casación Nro. 619 – 2018	106
Tabla 7: Análisis de la Casación Nro. 2571-2017	108
Tabla 8: Análisis de la Casación Nro. 4083-2017	109
Tabla 9: Análisis de la Casación Nro. 3246-2015	111
Tabla 10: Análisis de la Casación Nro. 4753-2016	113
Tabla 11: Análisis de entrevista a jueces y abogados especialistas en la materia - Pregunta 1	115
Tabla 12: Análisis de entrevista a jueces y abogados especialistas en la materia - Pregunta 2	116
Tabla 13: Análisis de entrevista a jueces y abogados especialistas en la materia - Pregunta 3	118
Tabla 14: Análisis de entrevista a jueces y abogados especialistas en la materia - Pregunta 4	120
Tabla 15: Análisis de entrevista a jueces y abogados especialistas en la materia - Pregunta 5	121

RESUMEN

La presente investigación fundamentó la necesidad de permitir una regulación excepcional de la prescripción adquisitiva de dominio respecto de bienes comunes entre copropietarios, frente a la regla general de imprescriptibilidad prevista en el artículo 985 del Código Civil. Bajo un enfoque cualitativo y método dogmático, descriptivo y propositivo, se analizaron expedientes judiciales, casaciones y entrevistas. Se evidenció que la rigidez del artículo 985 del Código Civil puede generar conflictos entre la protección del copropietario y el reconocimiento de hecho. Asimismo, se determinó que la jurisprudencia presenta criterios diferenciados frente a la posibilidad de usucapión entre copropietarios. Se concluyó que resulta viable establecer una excepción normativa que permita la prescripción adquisitiva en supuestos donde exista posesión exclusiva, pública, pacífica y continua, situación derivada del abandono prolongado del inmueble.

Palabras clave: prescripción adquisitiva de dominio, copropiedad, bienes comunes, seguridad jurídica, copropietario diligente.

ABSTRACT

This research established the need to allow an exceptional regulation of adverse possession regarding common property among co-owners, in contrast to the general rule of imprescriptibility established in Article 985 of the Civil Code. Under a qualitative approach and a dogmatic, descriptive, and propositional method, judicial records, cassation rulings, and interviews were analyzed. It was evidenced that the rigidity of Article 985 of the Civil Code may generate conflicts between the protection of co-owners' rights and the recognition of factual situations. Likewise, it was determined that case law presents differentiated criteria regarding the possibility of adverse possession among co-owners. It was concluded that it is feasible to establish a regulatory exception allowing adverse possession in cases where there is exclusive, public, peaceful, and continuous possession derived from the prolonged abandonment of the property.

Keywords: adverse possession, co-ownership, common property, legal certainty, diligent co-owner.

CAPITULO I: INTRODUCCIÓN

En el Perú, la copropiedad constituye una institución jurídica mediante la cual dos o más personas ejercen concurrentemente el derecho de propiedad sobre un mismo bien, compartiendo derechos, facultades y obligaciones respecto de su uso, conservación, administración y disposición, conforme a las reglas establecidas por el ordenamiento jurídico. Sin embargo, en la realidad social esta coexistencia no siempre se desarrolla de manera armónica, pues se evidencian casos donde no todos los copropietarios mantienen una participación activa sobre el bien común, abandonándolo y desentendiéndose de las obligaciones inherentes a su condición, permaneciendo completamente ajenos a su administración, conservación y aprovechamiento durante un periodo prolongado, ocasionando que, ante dichas situaciones objetivas otro copropietario asuma de manera exclusiva la posesión del inmueble, así como la totalidad de las cargas y responsabilidades derivadas de este.

Frente a esta realidad, el ordenamiento jurídico peruano mantiene una prohibición expresa para que los copropietarios o sus herederos adquieran por prescripción adquisitiva los bienes comunes, conforme a lo previsto en el artículo 985 del Código Civil peruano. Si bien esta disposición tiene como finalidad preservar la integridad del régimen de copropiedad y evitar que uno de los copropietarios consolide el dominio en perjuicio de los demás, su aplicación absoluta puede generar consecuencias que trascienden el ámbito estrictamente legal, al impedir que quien ha ejercido una posesión exclusiva, continua, pacífica y pública sobre el bien, actuando con diligencia y sin mediar mala fe, pueda consolidar jurídicamente una situación posesoria mantenida durante un prolongado periodo de tiempo (Código Civil del Perú, artículo 985, 1984).

En ese contexto, la rigidez del artículo 985 del Código Civil puede traducirse en situaciones de desprotección para el copropietario diligente, especialmente cuando los demás copropietarios adoptan una conducta de abandono, desinterés manifiesto o inactividad prolongada respecto del bien común. Ello no solo repercute en la tutela efectiva del derecho de propiedad de quien asume íntegramente las obligaciones económicas y materiales derivadas del inmueble, sino que también incide negativamente en la seguridad jurídica, el saneamiento de la propiedad, la formalización de situaciones posesorias consolidadas y la libre circulación de los bienes.

Bajo ese contexto se desarrolló la presente investigación, titulada: *La regulación de la prescripción adquisitiva de dominio respecto a los bienes objeto de copropiedad como dispositivo legal para evitar la afectación de derechos del copropietario, a la luz del artículo 985 del Código Civil peruano*, la cual surgió de la necesidad de analizar si la prohibición absoluta contenida en el referido artículo responde a las actuales exigencias de la realidad jurídica y social del país o si, por el contrario, resulta necesaria la incorporación de una regulación excepcional que permita la prescripción adquisitiva entre copropietarios cuando concurran circunstancias objetivas de abandono, desinterés manifiesto e inactividad prolongada por parte de uno o más cotitulares.

En el derecho comparado, el tratamiento es un poco más flexible, así tenemos que la legislación colombiana no contempla una prohibición expresa equivalente a la prevista en el artículo 985 del Código Civil peruano, permitiendo, bajo determinados presupuestos, que un copropietario pueda adquirir por prescripción adquisitiva la cuota perteneciente a otro copropietario. No obstante, ello no implica que la sola posesión resulte suficiente, pues quien pretenda usucapir deberá acreditar que su posesión dejó de ejercerse en calidad de copropietario para convertirse en una posesión exclusiva, autónoma, continua, pública y ejercida con ánimo de señor y dueño, sin reconocimiento

del derecho de los demás comuneros sin que medie la mala fe. La legislación colombiana evidencia que la admisión excepcional de la prescripción adquisitiva entre copropietarios no resulta incompatible con la protección del derecho de propiedad, siempre que la regulación establezca presupuestos objetivos que garanticen la seguridad jurídica y eviten actuaciones contrarias a la buena fe.

Por su parte, el ordenamiento jurídico argentino ha experimentado una evolución respecto de la usucapión entre copropietarios. Tradicionalmente, la doctrina y la jurisprudencia sostenían que un copropietario no podía adquirir por prescripción adquisitiva el bien común, debido a que la posesión ejercida por uno de los condóminos se presumía realizada en beneficio de toda la comunidad y no con ánimo de dueño exclusivo. Sin embargo, tanto bajo el régimen del anterior Código Civil como con la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, la doctrina mayoritaria y la jurisprudencia han reconocido la posibilidad de la usucapión entre condóminos, siempre que se produzca la interversión del título posesorio, prevista en el artículo 1915 del referido cuerpo normativo. Ello exige que el copropietario exteriorice, mediante actos públicos, inequívocos y continuos, que ha dejado de poseer en nombre de la comunidad para hacerlo con ánimo de dueño exclusivo, situación que deberá ser apreciada objetivamente y no presumida. En ese sentido, la legislación argentina evidencia que la admisión de esta figura jurídica no responde a una exclusión arbitraria o de mala fe de los demás copropietarios, sino a la consolidación de una posesión exclusiva derivada de circunstancias objetivas, como el abandono, la inactividad o el desinterés prolongado de los demás condóminos, siempre que concurran los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico.

En consecuencia, tanto la legislación colombiana como la argentina evidencian que la regulación de la prescripción adquisitiva entre copropietarios no implica el desconocimiento del régimen de copropiedad, sino la exigencia de presupuestos estrictos

que permitan armonizar la protección del derecho de propiedad de todos los copropietarios con la consolidación de situaciones posesorias estables, evitando que la figura sea utilizada de manera arbitraria o contraria a la buena fe.

En el ámbito nacional, la problemática descrita no constituye una hipótesis meramente teórica, sino una realidad que ha sido objeto de pronunciamiento por parte de los órganos jurisdiccionales. Entre los casos analizados destacó el Expediente N.º 00157-2020-0-2201-JR-CI-01, mediante el cual Hortencia Daza Vásquez promovió un proceso de prescripción adquisitiva de dominio respecto de un bien inmueble que formaba parte de la masa hereditaria de su madre, Ana Victoria Vásquez Olórtegui viuda de Daza. Durante el proceso quedó acreditado que la demandante había ejercido la posesión del inmueble durante más de diez años de manera continua, pacífica y pública, asumiendo además el pago del impuesto predial, los servicios básicos y los gastos necesarios para su conservación. Sin embargo, al haberse determinado la existencia de un régimen de copropiedad entre la demandante y la demandada, el órgano jurisdiccional desestimó la demanda en aplicación del artículo 985 del Código Civil peruano.

El análisis del referido pronunciamiento permitió advertir las consecuencias derivadas de la aplicación estricta de dicha disposición normativa. A pesar de haberse acreditado una posesión exclusiva y prolongada, así como el cumplimiento permanente de las obligaciones inherentes al inmueble, la demandante permaneció jurídicamente impedida de consolidar el derecho de propiedad sobre el bien. Esta situación puso de manifiesto que la prohibición absoluta contenida en el artículo 985 del Código Civil puede generar escenarios de desprotección para el copropietario diligente cuando los demás comuneros abandonan materialmente el bien, se desentienden de su conservación y administración, y evidencian una inactividad prolongada respecto del ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la copropiedad.

A partir de lo expuesto, corresponde precisar que la presente investigación no se orientó a cuestionar el régimen jurídico de la copropiedad ni la facultad de administración unilateral prevista en el artículo 973 del Código Civil, la cual permite que un copropietario asuma la administración del bien común cuando no exista administrador convencional o judicial. Por el contrario, se estudiaron aquellos supuestos en los que la posesión exclusiva del inmueble no obedece al ejercicio legítimo de dicha facultad de administración, sino al abandono, la inactividad o el desinterés manifiesto de los demás copropietarios, quienes dejan de ejercer las facultades y asumir las obligaciones inherentes a su condición durante un periodo prolongado.

Lo cierto es que la rigidez del artículo 985 del Código Civil debe ser analizada en un contexto más amplio y no absoluto; ello debido a que el derecho es un campo en constante evolución, por lo que su regulación debe trascender la observación actual para adaptarse a las conductas y manifestaciones de la sociedad; con la finalidad de que las normas respondan a las necesidades prácticas de las personas.

El objeto de estudio de la presente investigación es la prohibición de la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios establecida en el artículo 985 del Código Civil peruano, analizada desde la perspectiva de la necesidad de incorporar una regulación excepcional para aquellos supuestos objetivos en los que la posesión exclusiva del bien derive del abandono, la inactividad o el desinterés manifiesto de los demás copropietarios frente a sus obligaciones con el bien común. En ese sentido, se planteó la pregunta de estudio siguiente: ¿Por qué resulta jurídicamente viable permitir la prescripción adquisitiva de dominio de los bienes comunes entre copropietarios, a pesar de la prohibición establecida en el artículo 985 del Código Civil peruano?.

Como objetivo general se planteó fundamentar jurídicamente la necesidad de permitir la regulación excepcional de la prescripción adquisitiva de dominio de los bienes comunes

entre copropietarios en el ordenamiento jurídico civil peruano, en contraste con la regla general de imprescriptibilidad prevista en el artículo 985 del Código Civil.

Como objetivos específicos, se plantearon los siguientes: a) Describir las principales características jurídicas de la prescripción adquisitiva de dominio y la copropiedad, a partir del análisis doctrinario. b) Comparar diversas posturas sobre la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio y de la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios. c) Analizar la jurisprudencia nacional y comparada sobre la imprescriptibilidad de bienes comunes entre copropietarios. d) Proponer una modificación del artículo 985 del Código Civil peruano, que permita la prescripción adquisitiva de bienes comunes entre copropietarios en supuesto excepcionales, considerado la realidad social y jurídica del país.

En ese sentido, la hipótesis se formuló de la siguiente forma: El artículo 985 del Código Civil peruano prohíbe adquirir por prescripción adquisitiva de dominio los bienes comunes entre copropietarios, regulación que puede generar incidencias negativas en la seguridad jurídica, el orden social, el saneamiento legal de la propiedad, la protección del derecho de propiedad y la libre circulación de bienes; por ello, resulta jurídicamente necesaria la incorporación de una regulación excepcional de la prescripción adquisitiva entre copropietarios dentro del ordenamiento jurídico peruano.

La importancia de este estudio se fundamenta por su conveniencia, relevancia social, utilidad práctica y utilidad metodológica; en ese sentido, dichos aspectos resultan fundamentales para comprender y proponer soluciones frente a esta problemática jurídica y social en el Perú.

Esta investigación contribuye a una evaluación exhaustiva de las limitaciones y desafíos que enfrentan los copropietarios en el Perú; en ese sentido, la normativa vigente,

específicamente el artículo 985 del Código Civil peruano, prohíbe de manera expresa que un copropietario adquiera por prescripción adquisitiva la cuota de otro copropietario no poseedor, incluso en aquellos casos en los que el poseedor ha cumplido con todos los requisitos legales establecidos por la ley; de igual forma, esta rigidez normativa puede generar situaciones de injusticia material, particularmente cuando uno de los copropietarios ha ejercido una posesión continua, pacífica y pública, asumiendo además las obligaciones inherentes al bien común, mientras los demás copropietarios han mostrado una conducta de abandono sobre el bien y desinterés manifiesto respecto de sus obligaciones conjuntas.

En este contexto, la presente investigación se justifica en la necesidad de evaluar y fundamentar la viabilidad de introducir una excepción a dicha prohibición, a fin de permitir la prescripción adquisitiva en supuestos excepcionales y debidamente regulados; para ello, se propone analizar los elementos que podrían configurar esta figura dentro del ordenamiento jurídico civil peruano, enriqueciendo el estudio con aportes del derecho comparado, doctrina, jurisprudencia nacional y valoraciones de expertos en la materia; por consiguiente, el propósito es ofrecer una propuesta que contribuya al desarrollo normativo, a la seguridad jurídica y a una distribución más equitativa de las consecuencias derivadas de la copropiedad.

La presente investigación demuestra que permitir la prescripción adquisitiva de dominio de bienes objeto de copropiedad, en supuestos de abandono y desinterés manifiesto por parte de uno o más copropietarios puede generar efectos positivos en diversos ámbitos; especialmente, en lo que respecta a la protección del derecho de propiedad, el fortalecimiento de la seguridad jurídica, el orden social, el saneamiento de propiedades y la libre circulación de bienes.

La presente investigación reviste una especial relevancia y trascendencia social, en tanto propone una alternativa normativa para regular la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes en copropiedad; bajo supuestos en los que la posesión exclusiva se origina por el abandono, la inactividad o el desinterés manifiesto de los demás copropietarios, circunstancias que deberán acreditarse objetivamente. En ese sentido, esta propuesta beneficiaría directamente a aquellas personas que, siendo copropietarios con posesión exclusiva sobre el bien, prolongada y conforme los requisitos exigidos por Ley, en el Perú, actualmente se ven impedidas de ejercer acciones de usucapión debido a la prohibición contenida en el artículo 985 del Código Civil; con ello, se busca resolver situaciones de incertidumbre jurídica derivadas del abandono, la inactividad prolongada y la negligencia de los demás copropietarios frente a sus obligaciones sobre el bien común.

Asimismo, la propuesta legislativa genera beneficios a nivel comercial y económico, al facilitar la transferencia y circulación de bienes inmuebles; de igual forma, ello impacta positivamente en el funcionamiento de entidades financieras y empresas del sector inmobiliario; igualmente, se vería beneficiado el Estado, al promover una mayor seguridad jurídica, eficiencia registral y una administración de justicia más efectiva.

Desde una perspectiva práctica y jurídica, esta investigación ofrece una propuesta concreta de modificación normativa al artículo 985 del Código Civil peruano, que permitiría —de manera excepcional y debidamente regulada— la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, cuando se verifique abandono sobre el bien y desinterés manifiesto por parte de uno o más copropietarios; de este modo, se dotaría al Poder Judicial de herramientas legales para resolver con mayor equidad aquellos casos en que un copropietario ha asumido la posesión única y las obligaciones sobre la totalidad del bien, conforme a los requisitos legales, garantizando así la plena protección de sus derechos patrimoniales.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DE INVESTIGACIÓN

En la presente investigación se consideró pertinente mencionar antecedentes nacionales e internacionales sobre trabajos de tesis encontrados en repositorios de Universidades del país y extranjeras, los cuales abordan el objeto de estudio de esta investigación.

Así tenemos a nivel nacional, Jiménez (2023), publicó su tesis titulada **“La usucapión en el régimen de copropiedad y su prohibición en el Código Civil peruano de 1984”**, investigación conducente a la obtención del título profesional de abogado en Derecho por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos; de ella se desprende como conclusión relevante para esta investigación que la imprescriptibilidad de la acción de partición, ligada a la prohibición de la usucapión entre copropietarios, prevista en el artículo 985 del Código Civil, genera una afectación al derecho de propiedad de aquellos copropietarios que ejercen una posesión exclusiva, pacífica, pública y continua sobre la totalidad del bien común; asimismo, argumenta que esta rigidez legal puede conducir a situaciones de indeterminación y desaprovechamiento económico del bien, ya que no existe un mecanismo eficaz para regularizar la situación de hecho consolidada; en consecuencia, ello redunda en la ineficiencia del sistema y en la desprotección del poseedor diligente.

Por su parte, Vera (2023), en su tesis titulada **“La prescripción adquisitiva de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana”**, dirigida a la obtención del grado de maestro en Derecho Civil por la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, explora la figura de la *interversión del título* de la posesión como un posible camino para permitir la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios; aunque reconoce la dificultad de su aplicación en el marco del artículo 985 del Código Civil peruano; asimismo, argumenta que, si bien la norma prohíbe la usucapión, la

jurisprudencia debería ser más flexible al reconocer actos inequívocos y públicos de exclusión y posesión exclusiva por parte del copropietario; en ese sentido, ignorar estas realidades de hecho contraría los principios de justicia y seguridad jurídica, y perpetúa situaciones de informalidad.

La tesista Riofrio (2022), desarrolla la investigación titulada **“Fundamentos jurídicos que permitan la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, a partir de una modificación al artículo 985 del Código Civil”**, dirigida a la obtención del título profesional de abogado por la Universidad César Vallejo; en dicho estudio, sostiene que la interpretación literal del artículo 985 del Código Civil peruano genera inseguridad jurídica y conflictos en la copropiedad, ya que impide que un copropietario que ha ejercido dominio exclusivo sobre un bien, durante el tiempo y bajo los requisitos establecidos legalmente, pueda adquirir la propiedad; asimismo, la tesis argumenta que la falta de una vía legal clara para sanear estas situaciones deja al copropietario poseedor en un estado de indefensión; en consecuencia, ello detiene el proceso de formalización de la propiedad en el país.

Así también, los tesisas (Aliaga & Yarasca, 2021), en su tesis denominada **“La posibilidad de los copropietarios de ejercer la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano”**, elaborada para obtener el título de abogado en la Universidad Peruana Los Andes, sostienen que la imposibilidad legal de un copropietario de adquirir un bien común por prescripción, a causa de la inacción de los demás, crea una marcada inseguridad jurídica en la localidad analizada; asimismo, el estudio demuestra que esta situación limita el saneamiento registral y la libre circulación de los bienes, afectando el derecho de propiedad de aquellos que, en la práctica, son los únicos poseedores y conservadores del inmueble; por tanto, se evidencia la necesidad de una reforma legal que adapte la norma a la realidad social.

En el ámbito internacional, Cornet (2017), en su investigación titulada **“La prescripción adquisitiva de bienes hereditarios”** realizada en Argentina, con el objetivo de analizar la posibilidad de adquirir por usucapión bienes integrantes de una comunidad hereditaria cuando uno de los copartícipes ejerce posesión exclusiva, concluyendo que el Código Civil y Comercial argentino admite la prescripción adquisitiva cuando la indivisión ha cesado de hecho y el coheredero ha intervertido su título, comportándose como único propietario durante el plazo legal; criterio que evidencia una regulación más flexible frente a la existente en el ordenamiento peruano.

Cabezuelos (2020), en su investigación titulada **“Posibilidad de usucapir un elemento común por parte de un copropietario en el ámbito de la propiedad horizontal”**, realizada en España para obtener el master en Derecho Civil, investigó la posibilidad de que un copropietario adquiriera por prescripción adquisitiva un elemento común dentro del régimen de propiedad horizontal. Concluyó que la jurisprudencia española admite esta posibilidad cuando se acredita una posesión exclusiva, pública y prolongada, así como actos inequívocos de dominio, evidenciando que la prohibición de usucapión entre copropietarios no constituye una regla absoluta, sino que depende del análisis del caso concreto.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. La Copropiedad y su Naturaleza Jurídica

El jurista Torres (2023) señala que, la doctrina ha desarrollado principalmente dos concepciones: la teoría romana y la teoría germánica, las cuales ofrecen distintas explicaciones respecto de la estructura jurídica de la copropiedad y del alcance de los derechos que corresponden a cada copropietario.

En el Derecho romano, la copropiedad fue concebida bajo el modelo de la *communio*, caracterizándose por ser una propiedad distribuida en cuotas ideales, Torres (2023) señala que, dentro de esta concepción, no se admitía que varias personas ostentaran simultáneamente un derecho de propiedad pleno sobre un mismo bien, ya que el dominio era entendido como un derecho exclusivo e indivisible. En ese sentido, la tradición romana acogió el aforismo formulado por Celso: *duorum in solidum dominium esse non potest*, según el cual no es jurídicamente posible que dos personas sean titulares de un dominio pleno sobre una misma cosa al mismo tiempo. No obstante, sí se reconocía la existencia de un único derecho de propiedad compartido entre varias personas mediante cuotas ideales (*totius corporis pro indiviso pro parte dominium habere*), las cuales representaban la participación abstracta de cada copropietario sobre la totalidad del bien y no una porción materialmente individualizada. Esta concepción encuentra su fundamento en el marcado carácter individualista del Derecho romano, en el que prevalecía la protección del individuo sobre la colectividad, razón por la cual cada copropietario era considerado propietario exclusivo de su respectiva cuota ideal. copropiedad.

En contraposición al modelo romano, Torres (2023) señala que la concepción germánica de la copropiedad, conocida como *condominio iuris germanici*, es decir, propiedad en mano común, se caracteriza por atribuir especial importancia al elemento comunitario antes que al interés individual de cada comunero. Bajo esta concepción, la titularidad del derecho de propiedad corresponde a la colectividad en su conjunto y no a cada uno de sus integrantes de manera individual; por consiguiente, los comuneros no son titulares de cuotas ideales susceptibles de valoración o disposición independiente, sino que participan de una comunidad indivisible que carece de personalidad jurídica propia. Como

consecuencia de ello, ninguno de los copropietarios puede solicitar unilateralmente la división del bien ni ejercer facultades exclusivas sobre una parte determinada de este.

Asimismo, Torres (2023), citando a Wolff, explica que la propiedad en mano común constituye una forma especial de comunidad que puede apreciarse en determinadas instituciones jurídicas, como la sociedad, la comunidad de bienes derivada del matrimonio y la comunidad hereditaria. En estos supuestos, aunque los comuneros participan en la titularidad del patrimonio común, dicha participación no puede expresarse mediante cuotas ideales cuantificables, razón por la cual ninguno de ellos puede disponer individualmente de su derecho, aun cuando exista el consentimiento de los demás integrantes de la comunidad. En consecuencia, cualquier acto de disposición únicamente puede recaer sobre la totalidad del bien y debe realizarse de manera conjunta por todos los comuneros.

De lo expuesto, puede advertirse que la concepción germánica de la copropiedad difiere sustancialmente del modelo adoptado por el ordenamiento jurídico peruano. Mientras el régimen germánico concibe la propiedad como un derecho perteneciente indivisiblemente a la comunidad, sin reconocer cuotas individuales a favor de los comuneros, el Código Civil peruano regula la copropiedad conforme a la concepción romana, reconociendo la existencia de cuotas ideales que delimitan la participación jurídica de cada copropietario. Esta diferencia resulta trascendental para la presente investigación, en tanto la prohibición prevista en el artículo 985 del Código Civil debe analizarse dentro del modelo romano de copropiedad acogido por nuestra legislación.

2.2.2. Regulación de la copropiedad en el Perú– Artículo 969° Código Civil

El artículo 969 del Código Civil, regula a la copropiedad como aquella situación en la que un bien pertenece a dos o más individuos en cuotas ideales; a partir de esta disposición

legal, el jurista Arias (2011) señala que es posible identificar los siguientes elementos distintivos de la copropiedad:

- a) Un bien o bienes cuyo dominio es compartido.
- b) Existe una multiplicidad de propietarios
- c) La propiedad se presenta por cuotas ideales

En efecto, la copropiedad recae sobre un bien que no está dividido físicamente, por lo que no asigna dominios específicos a sus titulares; por el contrario, las participaciones de los propietarios se establecen mediante cuotas de participación, conocidas como alícuotas; asimismo, estas cuotas son cruciales porque definen la magnitud de la participación de cada copropietario en el bien común, sirviendo también para cuantificar la proporción de las ganancias y beneficios que le corresponden.

El Código Civil peruano reconoce una presunción iuris tantum de igualdad en las cuotas ideales de los copropietarios, la cual puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario, permitiendo así la fijación de participaciones diferenciadas. Sin embargo, precisa que, con independencia de su igualdad o desigualdad, dichas cuotas ideales constituyen el criterio para determinar la distribución de las cargas y los beneficios derivados del bien común.

2.2.3. Decisiones sobre el bien común – Artículo 971 Código Civil

El artículo 971 del Código Civil, establece la administración convencional de la copropiedad, donde los propios copropietarios regulan la gestión del bien; asimismo, este artículo, en su inciso 1, exige la unanimidad de los titulares para actos específicos, como disponer, gravar, arrendar, dar en comodato o introducir modificaciones en el bien; al respecto, Arias (2011) señala que la oposición de cualquier copropietario impide la realización de dichas acciones; en ese sentido, se resalta la especial relevancia que el

ordenamiento jurídico otorga a estos actos, al conceder un derecho de voto a cada condómino. las decisiones sobre el bien común se adoptan por unanimidad cuando se trata de actos de disposición, gravamen, arrendamiento, comodato o modificaciones del bien; mientras que para los actos de administración ordinaria basta la mayoría absoluta, computada según el valor de las cuotas. En caso de empate, la decisión corresponde al juez por la vía incidental.

Respecto a los actos previamente referidos, el legislador ha optado por enumerar taxativamente las conductas que los comprenden, en lugar de recurrir a la distinción tradicional entre actos de disposición, que implican la transferencia o gravamen de la propiedad, y actos de administración, que, sin ser de disposición, pueden acarrear deterioro, destrucción o pérdida del bien; en ese sentido, dada la posible incidencia de estos últimos en la esfera jurídico-patrimonial de todos los copropietarios, se ha considerado indispensable el consenso para su realización; de este modo, se previenen potenciales controversias sobre el bien.

En efecto, en el régimen de copropiedad, la ponderación de los votos se determina por las cuotas de participación de cada condómino; consecuentemente, un porcentaje superior en las cuotas de un titular incrementará su influencia en las decisiones a tomar; ello resulta coherente, dado que una mayor participación se correlaciona directamente con la relevancia de la inversión efectuada por dicho copropietario (Arribas, 2024).

2.2.4. Clasificación de la copropiedad

El jurista Gonzales (2011) clasifica la copropiedad atendiendo a la forma en que esta se constituye; en ese sentido, distingue las siguientes clases:

a. La copropiedad normal u ordinaria

Considerada como copropiedad convencional, debido a que surge del acuerdo voluntario entre dos o más individuos que deciden adquirir

conjuntamente la propiedad de uno o varios bienes; en esta modalidad, el dominio es compartido por todos los titulares en cuotas de participación; como ocurre, por ejemplo, cuando un bien es comprado por varias personas (Gonzales, 2011).

Al respecto, la copropiedad convencional, al originarse en el libre acuerdo de voluntades, representa una manifestación clara de la autonomía privada en el ámbito de los derechos reales; asimismo, este tipo de copropiedad no solo facilita la adquisición compartida de bienes, sino que también establece un marco jurídico flexible para la colaboración patrimonial; en ese sentido, la distinción crucial reside en que esta modalidad no impone la copropiedad, sino que nace de una decisión explícita de los intervinientes, lo que puede influir en la gestión y resolución de futuros conflictos; de igual forma, su naturaleza consensuada subraya la importancia de la planificación inicial y del establecimiento de reglas claras entre los copropietarios, a fin de garantizar una convivencia armónica y eficiente respecto del bien común.

b. La copropiedad legal o forzosa

Ahora bien, en contraste, se tiene a la copropiedad forzosa, la cual se origina por la configuración de un supuesto de hecho establecido en una norma jurídica, independientemente de la voluntad de los titulares; en este caso, el nacimiento de este derecho es impuesto por la ley, sin considerar el consentimiento de los individuos; por ejemplo, ello se presenta cuando, a consecuencia del fallecimiento de una persona, sus herederos adquieren simultáneamente la propiedad de un bien.

La copropiedad legal se configura cuando una persona decide ejercer un derecho especial reconocido por la ley, lo que ocasiona que un bien se convierta en propiedad de varias personas a la vez (Mosquera, 2013).

De lo expuesto, la copropiedad forzosa contrasta significativamente con la modalidad que nace de la voluntad de las partes, al imponerse por disposición legal y al margen del consentimiento individual; en ese sentido, esta característica esencial subraya el rol del ordenamiento jurídico en la regulación de la propiedad, especialmente en situaciones donde prevalece un interés superior, como la necesidad de dar continuidad a la titularidad de los bienes tras un deceso; si bien su carácter coercitivo podría parecer restrictivo, la copropiedad forzosa asegura la protección y distribución de un patrimonio en circunstancias que, de otro modo, podrían generar vacíos legales o desprotección; por consiguiente, garantiza la seguridad jurídica en procesos sucesorios u otros supuestos normativos.

2.2.5. Derechos que nacen de la copropiedad

Como se mencionó anteriormente, la copropiedad constituye una forma de dominio compartido, donde la propiedad de un mismo bien recae en dos o más individuos; en ese sentido, las atribuciones de los copropietarios son directamente proporcionales a su cuota de participación sobre el bien, lo que define el porcentaje tanto de los beneficios que obtienen como de las cargas que asumen.

En el contexto de la copropiedad, los titulares gozan de los mismos derechos concedidos a un propietario individual, pero con la particularidad de que su ejercicio se restringe a su cuota ideal; de este modo, ello permite a los copropietarios ejercer las facultades más amplias que el ordenamiento jurídico reconoce sobre un bien (León, 2023).

Sin embargo, es claro que los derechos de estos titulares estarán limitados no solo por las normas de la copropiedad, sino también por los derechos concurrentes de los demás copropietarios; en ese sentido, estos no deben ser menoscabados por el ejercicio de las facultades de uno solo de ellos.

a. Derecho de uso del bien común

Torres (2023) manifiesta que cada copropietario es titular de una cuota ideal sobre el bien común, lo que significa que su participación representa una fracción abstracta del derecho de propiedad y no una porción materialmente determinada del bien. En ese sentido, el artículo 974 del Código Civil peruano establece que “Cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás”. Esta disposición reconoce el derecho de uso como una facultad inherente a la condición de copropietario, cuyo ejercicio debe desarrollarse de manera compatible con los derechos que corresponden a los demás comuneros.

Este derecho de uso encuentra como límites la prohibición de alterar el destino económico del bien y la obligación de no afectar los intereses de los demás copropietarios; asimismo, debe respetarse la indivisión del bien y la cuota ideal que corresponde a cada comunero. En caso de desavenencia respecto al ejercicio de este derecho, el propio artículo 974 prevé la intervención del órgano jurisdiccional para regular el uso del bien común, observando las reglas procesales relativas a la administración judicial de bienes comunes (Tinajeros, 2022).

En virtud de ello, puede afirmarse que el copropietario tiene la facultad de usar el bien común de manera directa y efectiva, siempre que dicho aprovechamiento resulte compatible con la naturaleza y finalidad económica del bien, así como con el ejercicio concurrente de los derechos que corresponden a los demás copropietarios.

Por su parte, el artículo 975 del Código Civil regula el supuesto en el que uno de los copropietarios utiliza el bien común de manera total o parcial con exclusión de los demás. Frente a dicha situación, la norma establece la obligación

de compensar económicamente a los copropietarios privados del uso, en proporción a las cuotas ideales que les correspondan. En ese sentido, el legislador

no autoriza el uso exclusivo del bien común, sino que prevé las consecuencias jurídicas derivadas de un supuesto de exclusión en el ejercicio del derecho de uso.

No obstante, resulta indispensable distinguir el supuesto regulado por el artículo 975 del Código Civil del escenario que constituye el objeto de estudio de la presente investigación. En efecto, la presente investigación analiza los casos en los que un copropietario excluye arbitrariamente a los demás del uso del bien común, generando el deber de compensarlos económicamente.

En consecuencia, mientras el artículo 975 presupone la existencia de copropietarios que conservan un interés efectivo en el ejercicio de sus derechos y que son privados del uso del bien por la actuación de otro copropietario, el objeto de la presente investigación parte de una realidad jurídica y fáctica distinta, caracterizada por el abandono del bien, la inactividad prolongada y el incumplimiento de las cargas propias de la copropiedad por parte de uno o más copropietarios.

b. Derecho de disfrute

El derecho de disfrute constituye otra de las facultades inherentes al derecho de copropiedad. En ese sentido, el artículo 976 del Código Civil dispone que el derecho de disfrutar corresponde a cada copropietario. Estos están obligados a reembolsarse proporcionalmente los provechos obtenidos del bien. De esta manera, la norma reconoce que todos los copropietarios tienen derecho a obtener los beneficios o utilidades que produzca el bien común, estableciendo, a su vez, la obligación de distribuir proporcionalmente dichos provechos entre quienes integran la comunidad.

En relación con ello, Pasco (2024) sostiene que, dado que todos los copropietarios tienen derecho a usar y disfrutar simultáneamente del bien común, resulta indispensable que establezcan acuerdos sobre la forma en que ejercerán dichas facultades, a fin de evitar conflictos y garantizar un aprovechamiento ordenado del bien. En ese contexto, la administración consensuada constituye el mecanismo idóneo para compatibilizar el ejercicio concurrente de los derechos de todos los comuneros y preservar la finalidad económica del bien.

De lo expuesto se desprende que el derecho de disfrute comprende la facultad de percibir los frutos, rentas o cualquier otro provecho económico generado por el bien común; sin embargo, el ejercicio de esta facultad no autoriza al copropietario a apropiarse exclusivamente de dichos beneficios, sino que impone la obligación de reembolsar a los demás comuneros la parte que proporcionalmente les corresponda. En consecuencia, el fundamento del artículo 976 radica en preservar el equilibrio patrimonial entre los copropietarios, evitando que uno de ellos obtenga ventajas económicas que desconozcan la participación ideal de los demás sobre el bien común.

2.2.6. Obligaciones que nacen de la copropiedad

a. Respecto a las mejoras

Las mejoras efectuadas en el bien común benefician a la totalidad de los copropietarios. En ese sentido, quien haya asumido los gastos correspondientes tiene derecho a su reembolso, así lo regula expresamente el artículo 980 del Código Civil. No obstante, la norma precisa que este reconocimiento se limita a las mejoras necesarias y útiles, quedando excluidas aquellas destinadas al recreo.

En relación con las mejoras, el Código Civil dispone dos principios fundamentales: que las mejoras necesarias y útiles son propiedad de todos los

copropietarios, y que los gastos asociados a ellas deben ser reembolsados al copropietario que las efectuó (León, 2023); en ese sentido, la primera regla se fundamenta en la importancia de las mejoras necesarias y útiles para la existencia, preservación y valorización económica del bien; al beneficiar a todos los copropietarios, resulta equitativo que su propiedad sea compartida; por ejemplo, la reparación de una pared que impide su colapso beneficia a todos los condóminos, quienes no pueden desconocer tal ventaja; de igual manera, sería injusto que un solo copropietario asumiera el costo de una mejora que beneficia a la colectividad, motivo por el cual el Código Civil exige el reembolso de los gastos correspondientes.

b. Gastos de conservación del bien

Chango (2024) manifiesta que los copropietarios están obligados a contribuir proporcionalmente a su cuota en dichos gastos de conservación y tributos; esta disposición resulta sumamente pertinente, ya que, del mismo modo que la cuota determina la proporción de los beneficios, también impone las obligaciones correspondientes a las cargas; además, la norma salvaguarda el derecho del copropietario que asume la totalidad de un gasto, permitiéndole exigir el reembolso a los demás condóminos; de este modo, se asegura una distribución equitativa de las responsabilidades y se previenen eventuales desequilibrios patrimoniales.

En esa línea, Arribas (2024) sostiene que todo copropietario asume la obligación de contribuir a los gastos necesarios para la conservación del bien común, en atención a su condición de titular de una cuota. Esta obligación encuentra sustento en el artículo 881 del Código Civil, que limita la eficacia de los acuerdos contrarios a la ley, impidiendo que los copropietarios se exoneren

convencionalmente de tales cargas. En consecuencia, la responsabilidad por los gastos de mantenimiento y demás cargas del bien subsiste mientras se mantenga la relación de copropiedad.

En consecuencia, la asunción de dichas cargas no constituye una facultad discrecional del copropietario, sino una obligación inherente a su condición de titular de una cuota ideal. En ese sentido, cuando uno de los copropietarios asume de manera exclusiva y permanente el pago de tributos, gastos de conservación y demás cargas del inmueble, mientras los demás permanecen inactivos durante un prolongado período de tiempo, se configura una situación fáctica distinta a la ordinariamente prevista por el régimen de la copropiedad.

No obstante, Gonzáles (2011) refiere que el cumplimiento exclusivo y constante de las obligaciones previstas en el artículo 981 por parte del copropietario poseedor no constituye un requisito autónomo para la configuración de la prescripción adquisitiva de dominio. Sin embargo, sí representa un indicio relevante del comportamiento propio de quien actúa como verdadero propietario del bien, pues evidencia la asunción permanente de las cargas económicas y materiales que normalmente corresponden al titular del derecho de propiedad.

Valorado conjuntamente con el abandono, el desinterés manifiesto y la ausencia prolongada de ejercicio de los derechos por parte de los demás copropietarios, dicho comportamiento contribuye a fortalecer la existencia de una posesión ejercida con *animus domini*, elemento indispensable para la configuración de la prescripción adquisitiva de dominio.

2.2.7. La prescripción Adquisitiva de Dominio

Para Mosquera (2013) la prescripción adquisitiva de dominio constituye un mecanismo que otorga la propiedad a quien ha ejercido la posesión de forma pública, pacífica,

continua y con ánimo de dueño, ya sea por el plazo de cinco años, mediando justo título y buena fe, o de diez años.

Esta figura regulada en el 950 del Código Civil, persigue diversas finalidades: por un lado, desincentivar la inactividad del propietario que descuida su bien; y, por otro, reconocer al poseedor que, aún sin título, incorpora valor económico mediante el uso y aprovechamiento del mismo. De este modo, se busca evitar situaciones de abandono y promover la función económica de la propiedad.

Un aspecto menos explorado, pero de gran relevancia, es la importancia trascendente de la prescripción adquisitiva en el saneamiento de la propiedad informal; muchas veces, esta carece de título, lo que priva a sus ocupantes de un derecho pleno a la vivienda, impidiéndoles disponer del bien, gravarlo o constituir derechos, facultades que sí tendría un propietario con título formal (Sánchez, 2021).

En ese sentido, según la Doctrina, la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión se define como un procedimiento protocolar que transforma la posesión de un bien en propiedad, en otras palabras, representa la adquisición del dominio mediante la posesión continua de un bien inmueble.

2.2.8. Naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva de dominio, también denominada usucapión, constituye uno de los modos de adquirir la propiedad mediante la posesión continua, pública, pacífica y ejercida con ánimo de dueño durante el plazo establecido por la ley. Esta institución cumple una función trascendental dentro del derecho civil, pues permite consolidar situaciones posesorias prolongadas en el tiempo y otorgar certeza jurídica respecto de la titularidad de los bienes. En ese sentido, su naturaleza jurídica ha sido explicada por diversas teorías doctrinales que buscan fundamentar la razón de ser de este modo de adquirir la propiedad.

Al respecto, Álvarez (2015) sostiene que las teorías que explican la naturaleza jurídica de la usucapión pueden agruparse en dos grandes corrientes: las teorías subjetivas y las teorías objetivas. Las primeras centran su atención en la conducta asumida tanto por el propietario como por el poseedor, mientras que las segundas encuentran su fundamento en la necesidad de garantizar la estabilidad y seguridad de las relaciones jurídicas derivadas de la posesión prolongada.

Dentro de las teorías subjetivas, Gonzáles (2021) desarrolla la **teoría del abandono o negligencia del propietario**, según la cual la usucapión constituye una consecuencia jurídica de la inactividad del titular del derecho de propiedad. Desde esta perspectiva, el ordenamiento jurídico sanciona al propietario que abandona el bien o deja de ejercer las facultades inherentes a su derecho durante un prolongado período de tiempo, al mismo tiempo que reconoce la situación del poseedor que ha conservado y aprovechado el bien de manera diligente. Asimismo, el referido autor explica la **teoría del trabajo del usucapiente**, la cual sostiene que la adquisición de la propiedad encuentra justificación en el esfuerzo desplegado por el poseedor para conservar, mantener o poner en valor el bien, permitiendo que este cumpla una función económica y social efectiva.

Por otro lado, Martínez (2023) señala que las teorías objetivas desplazan el fundamento de la usucapión hacia los intereses del ordenamiento jurídico. Así, la **teoría de la seguridad jurídica y la pacificación social** sostiene que la usucapión tiene por finalidad consolidar situaciones de hecho prolongadas en el tiempo, transformándolas en situaciones jurídicas estables, evitando la permanencia indefinida de conflictos sobre la titularidad de los bienes y otorgando certeza al tráfico jurídico. Del mismo modo, la **teoría de la función social de la propiedad** considera que esta institución busca garantizar que los bienes sean efectivamente aprovechados, evitando que permanezcan

improductivos o abandonados y favoreciendo el cumplimiento de la función económica y social que corresponde al derecho de propiedad.

Respecto del ordenamiento jurídico peruano, Pasco (2024) sostiene que el Código Civil no adopta de manera exclusiva una sola de estas teorías, sino que recoge elementos de todas ellas. En efecto, al exigir una posesión pública, pacífica, continua y ejercida como propietario, el régimen de la prescripción adquisitiva evidencia una consecuencia jurídica frente a la inactividad del titular que deja de ejercer las facultades propias del dominio.

El ordenamiento jurídico peruano, a través de su Código Civil, no se adhiere de forma exclusiva a una única teoría; por el contrario, parece combinar elementos de varias de ellas, predominando una visión que busca el equilibrio entre la protección del derecho de propiedad, la necesidad de seguridad jurídica y el aprovechamiento de los bienes.

Para Gonzáles (2011), se puede inferir que el Perú recoge principalmente las siguientes ideas: sanción a la negligencia del propietario, pues, al exigir una posesión pública, pacífica y continua, la ley implícitamente sanciona al propietario que no ejerce sus facultades de dominio y permite que otro se comporte como dueño por un largo período; asimismo, el referido autor señala que el ordenamiento jurídico peruano reconoce el trabajo y la función social al premiar al poseedor que ha puesto en valor el bien, lo ha mantenido y ha cumplido con sus cargas, como los tributos, contribuyendo a su utilidad social y económica; ello resulta especialmente relevante en el saneamiento de la propiedad.

En la misma línea, Gonzáles (2011) refiere que la usucapión es vista como un mecanismo para otorgar certeza a las titularidades y resolver conflictos sobre la propiedad; asimismo, permite consolidar situaciones fácticas prolongadas en el tiempo y evitar la perpetuación de la incertidumbre jurídica.

A partir de lo expuesto, se tiene que el Código Civil peruano adopta una postura ecléctica; siendo la usucapión no solo un castigo o una recompensa, sino un instrumento para la seguridad jurídica, la eficiencia económica y la pacificación social en las relaciones de propiedad.

2.2.9. Clases de Prescripción Adquisitiva de Dominio

a. Ordinaria o Corta

Para Martínez (2013), de acuerdo con el artículo 950 del Código Civil, “en el caso de bienes inmuebles, la propiedad se adquiere por usucapión ordinaria cuando la posesión haya sido continua, pacífica y pública en concepto de propietario por cinco años, con el justo título y la buena fe; y, en el caso de bienes muebles, se exigen los mismos requisitos, variando únicamente el plazo, que es de dos años, conforme al artículo 951 del Código Civil”; en ese sentido, el período de posesión en la usucapión común es breve, ya que únicamente se prueba el justo título y la buena fe, adquiriendo así mayor legitimidad.

En el justo título, el poseedor obtiene la potestad sobre el bien en relación con la causa de obtención, constituyendo así un acto jurídico válido por transferencia.

b. Extraordinario o Larga

Según León (2023), para la prescripción extraordinaria solo se requiere una posesión continua, pacífica y pública; además, el poseedor debe actuar como propietario del bien; en ese sentido, el objetivo es regular situaciones que se han consolidado con el tiempo.

Por otro lado, la usucapión prolongada no protege a quienes actúan de mala fe, sino únicamente a aquellos cuya conducta refleja la de un propietario legítimo

dentro de su contexto social; asimismo, cuando la posesión se extiende por un periodo considerable, no es necesario demostrar buena fe ni contar con un título, ya que el transcurso del tiempo consolida la situación; es decir, en la adquisición por prescripción excepcional, el poseedor no necesita presentar ningún documento probatorio; finalmente, el plazo para la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles es de diez años, mientras que, para los bienes muebles, es de cuatro años.

2.2.10. Efectos de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

El efecto fundamental de la prescripción adquisitiva es la adquisición del dominio sobre un bien; en ese sentido, esta se concreta una vez que se cumple el plazo establecido por los artículos 950, para inmuebles, y 951, para muebles, del Código Civil (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 68).

Las consecuencias de esta adquisición incluyen, en primer lugar, la transferencia del derecho prescrito al poseedor mediante un nuevo título; en segundo lugar, y de manera crucial, el derecho adquirido se considera efectivo desde el momento en que se inició la posesión.

De igual modo, la usucapión es permitir que el poseedor adquiera la propiedad del bien como consecuencia del ejercicio prolongado de la posesión, lo que implica la extinción del derecho del titular anterior, quien queda impedido de ejercerlo, incluso a través de la acción reivindicatoria (Cabezuelo 2020).

2.2.11. Evolución y Regulación de la Prescripción Adquisitiva de Dominio entre copropietarios en el Derecho Comparado

a. Legislación Colombiana

La Corte Suprema de Justicia de Colombia ha sido reiterativa en su jurisprudencia respecto de la prescripción adquisitiva de dominio entre comuneros

(copropietarios), el jurista Olavarria (2023) refiere que al igual que en otros sistemas jurídicos influenciados por el derecho romano, en Colombia, la posesión que ejerce un comunero sobre el bien común se presume que es en nombre de la comunidad (pro indiviso).

Esto significa que, en principio, el comunero que ocupa el bien no lo hace con ánimo de dueño exclusivo sobre la totalidad, sino reconociendo el derecho de los demás copropietarios; por lo tanto, esta posesión inicial no es hábil para usucapir contra los demás comuneros, pues carece del requisito del animus domini exclusivo.

Para que un comunero pueda adquirir por prescripción el dominio de la totalidad del bien, es indispensable que demuestre de manera clara, pública e inequívoca la interversión del título de su posesión; esto implica un "acto de rebeldía" o "acto de contradicción" contra los derechos de los demás comuneros (Olavarria,2018).

La Corte Suprema de Justicia colombiana ha exigido un esfuerzo demostrativo mayor por parte del comunero que pretende usucapir, debido a la especial condición que lo caracteriza; no basta con la sola aprehensión material del bien o su uso exclusivo, pues estos pueden ser actos de mera tolerancia o de administración en beneficio de la comunidad.

El referido autor manifiesta que los actos que configuran la interversión del título deben ser públicos y ostensibles; es decir, deben ser conocidos o fácilmente conocibles por los demás comuneros y por terceros, por lo que no pueden ser actos clandestinos; asimismo, deben ser excluyentes, pues deben manifestar la inequívoca decisión del comunero de poseer para sí, desconociendo y excluyendo los derechos de los demás condóminos sobre el bien; en otras

palabras, el comunero debe dejar de poseer pro indiviso, para la comunidad, y empezar a poseer pro diviso, para sí mismo, de manera exclusiva.

En Colombia, los plazos para la prescripción adquisitiva de dominio, también conocida como “proceso de pertenencia”, son los siguientes: prescripción ordinaria, de cinco años para bienes inmuebles, la cual requiere justo título y buena fe; asimismo, prescripción extraordinaria, de diez años para bienes inmuebles, sin necesidad de justo título ni buena fe; en ese sentido, este último plazo resulta el más relevante para la usucapión entre comuneros, una vez demostrada la interversión del título (Martínez, 2013).

En suma, la legislación y jurisprudencia colombiana permiten la usucapión entre comuneros; sin embargo, exigen una rigurosa prueba de la interversión del título; en ese sentido, el comunero que pretende usucapir debe demostrar que, en un momento determinado, dejó de poseer para la comunidad y comenzó a poseer de manera exclusiva, pública y con ánimo de dueño sobre la totalidad del bien, excluyendo a los demás; asimismo, debe acreditar que esta situación se mantuvo durante el plazo legal.

b. Legislación Argentina

La legislación argentina reconoce la figura de la copropiedad como condominio; asimismo, dicha legislación civil establece que la prescripción es viable si se posee el dominio del bien, siempre que se cumpla con una posesión de buena fe y con justo título durante el período determinado, lo cual incluye también a los tenedores representantes; ahora bien, específicamente respecto al tratamiento de la prescripción entre condóminos, exige como requisito indispensable la posesión exclusiva.

El jurista Arias (2011) señala que el tratamiento de la prescripción adquisitiva de dominio, o usucapión, entre copropietarios en la legislación argentina es un tema que ha generado debate; asimismo, ha sido precisado tanto por el Código Civil y Comercial de la Nación como por la jurisprudencia.

Tradicionalmente, en Argentina, la regla era que un condómino o copropietario no podía usucapir el bien común contra los demás condóminos; ello se fundamentaba en el principio de que la posesión de uno de ellos se presume también en beneficio de la comunidad, y no como poseedor exclusivo de la totalidad; es decir, se entendía que la posesión del condómino era en nombre de todos, faltando el requisito esencial del *animus domini*, o ánimo de dueño exclusivo sobre la totalidad del bien; asimismo, el antiguo Código Civil de Vélez Sarsfield, si bien no lo prohibía de forma expresa y directa en un artículo específico para el condominio, fue interpretado de esa manera por la doctrina y la jurisprudencia.

Sin embargo, tanto bajo el anterior Código Civil como con el actual Código Civil y Comercial de la Nación, vigente desde 2015, la jurisprudencia y la doctrina mayoritaria han admitido la posibilidad de la usucapión entre condóminos; no obstante, ello procede bajo una condición fundamental: que exista una interversión del título posesorio.

Es así que la legislación argentina, específicamente el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), prevé dos tipos de usucapión para inmuebles; en primer lugar, la usucapión larga o veinteañal, regulada en el artículo 1899 del CCCN, la cual requiere una posesión ostensible y continua durante veinte años, sin necesidad de justo título ni buena fe; este es el plazo más común para la usucapión entre condóminos, dada la dificultad de probar justo título y buena fe

sobre la totalidad del bien cuando ya se es dueño de una parte; en segundo lugar, la usucapión breve o decenal, regulada en el artículo 1898 del CCCN, donde se requiere una posesión ostensible, continua, justo título y buena fe durante diez años; este tipo es menos común en casos de condóminos, a menos que el copropietario pretenda usucapir en virtud de un título que, por alguna razón, sea “justo”, pero no suficiente para transferir la totalidad del dominio de inmediato (Vidal, 2008).

Entonces, se tiene que, en Argentina, la usucapión entre condóminos es posible, pero no automática; en ese sentido, requiere que el copropietario que pretende usucapir demuestre de manera clara e inequívoca la interversión del título de su posesión.

c. Legislación española

El tratamiento de la prescripción adquisitiva de dominio, o usucapión, entre copropietarios en la legislación española es similar al de otros sistemas jurídicos de tradición romanista, como el colombiano y el argentino; asimismo, se basa en la necesidad de la interversión del concepto posesorio.

El Código Civil español regula la usucapión en sus artículos 1930 y siguientes; sin embargo, su aplicación a la copropiedad ha sido desarrollada ampliamente por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Para que un comunero pueda usucapir la totalidad del bien o las cuotas de los demás, es imprescindible que se produzca una interversión del concepto posesorio; es decir, ello implica un cambio en la forma en que el comunero posee, pasando de poseer pro indiviso a poseer en concepto de dueño exclusivo, mediante una posesión ad usucapionem (Albaladejo, 2004).

El Tribunal Supremo español exige que esta interversión se manifieste a través de actos inequívocos, públicos y de carácter excluyente, que revelen la voluntad del comunero de poseer el bien como si fuera el único propietario, desconociendo y contradiciendo los derechos de los demás; en ese sentido, no basta la mera intención interna del poseedor, sino que es necesario que los actos externos sean lo suficientemente claros como para que los demás copropietarios puedan advertir el cambio en la posesión.

Entonces bien, en España, un copropietario puede adquirir por usucapión la totalidad del bien común; sin embargo, solo podrá hacerlo si logra demostrar que ha existido una interversión del concepto posesorio a través de actos públicos, inequívocos y excluyentes; asimismo, dicha nueva posesión en concepto de dueño exclusivo debe haberse mantenido durante los plazos legales, generalmente treinta años para la usucapión extraordinaria.

2.2.12. La imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios en el Perú

De acuerdo con Torres (2023), la prohibición prevista en el artículo 985 del Código Civil peruano tiene como fundamento una tradición jurídica que se remonta al derecho romano, desde donde fue incorporada al Código Civil peruano de 1852 y ha sido mantenida en la legislación vigente.

En esa línea, el citado autor identifica diversos argumentos que sustentan dicha regulación: en primer lugar, que la posesión ejercida por un copropietario no responde a un interés exclusivamente individual; en segundo término, que admitir la prescripción adquisitiva entre copropietarios podría incentivar un incremento en las acciones de partición; y, finalmente, que la posesión atribuida a uno de ellos se origina en una relación de confianza conferida por los demás copropietarios.

Respecto al primer punto, Torres (2023) señala que el argumento de que un copropietario no puede solicitar la prescripción porque su posesión no es en interés propio, sino en nombre de la comunidad, constituye uno de los fundamentos más sólidos de la prohibición actual; en ese sentido, esta idea se basa en que el copropietario posee el bien en representación de todos, por lo que su posesión es para beneficio de la copropiedad en su conjunto y no para sí mismo; asimismo, esto se respalda en la lógica de que la cuota ideal de cada copropietario es intangible, y nadie puede privarle de ella a través de la prescripción, pues no existe una posesión exclusiva, sino compartida.

En contraposición, el jurista Arias (2011) manifiesta que esta noción es válida en un escenario de copropiedad funcional, donde existe un acuerdo, coordinación y colaboración entre las partes; sin embargo, no aplica en situaciones de abandono y desinterés manifiesto; en estos casos, el copropietario poseedor no actúa en nombre de nadie, sino que se ve obligado a asumir la responsabilidad total del bien; asimismo, sus actos, como el pago exclusivo de impuestos o la realización de mejoras significativas, ya no se realizan en interés de la comunidad, sino en su propio interés, para proteger su inversión y evitar la pérdida del activo; en consecuencia, la posesión deja de ser delegada y se transforma en una posesión a título de dueño exclusivo, es decir, dueño único.

La regulación del artículo 985 del Código Civil Peruano ignora la realidad de los bienes abandonados; que en muchos casos, los copropietarios ausentes no tienen interés en iniciar una acción de partición ni en asumir los gastos que esta conlleva; asimismo, la imposibilidad de usucapir no fomenta la partición; por el contrario, perpetúa la informalidad y el abandono del bien; en ese sentido, al no existir una

consecuencia por su inactividad, el copropietario negligente no tiene incentivo para actuar (Arias, 2011).

En estos supuestos, el copropietario poseedor no desplaza deliberadamente a los demás comuneros del ejercicio de sus derechos, sino que asume de manera exclusiva la conservación, administración y sostenimiento del inmueble con la finalidad de evitar su deterioro, abandono o eventual ocupación por terceros. En consecuencia, su conducta no responde a un propósito de exclusión, sino al cumplimiento de las responsabilidades que el propio régimen de copropiedad impone a sus titulares. En ese sentido, Sánchez (2021) sostiene que el copropietario que asume de manera exclusiva las cargas del bien desarrolla una conducta diligente orientada a la protección y conservación del inmueble, circunstancia que debe ser valorada al analizar los efectos jurídicos de su posesión.

Desde esta perspectiva, el artículo 985 del Código Civil debe interpretarse atendiendo a las distintas situaciones que pueden presentarse en la práctica. Si bien su finalidad consiste en proteger a los copropietarios frente a actos de exclusión basados en la mala fe, ello no impide reflexionar sobre aquellos supuestos excepcionales en los que la posesión exclusiva se mantiene de manera pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño como consecuencia del abandono, la inactividad y el manifiesto desinterés de los demás comuneros. En tales circunstancias, el debate jurídico ya no gira en torno a la protección frente a un acto de desposesión, sino a la necesidad de determinar si el ordenamiento debe reconocer efectos jurídicos a una situación posesoria consolidada por el transcurso del tiempo, en armonía con los principios que fundamentan la prescripción adquisitiva de dominio.

2.2.13. Implicancias de la prohibición de la prescripción adquisitiva entre copropietarios

El artículo 985 del Código Civil peruano establece la imprescriptibilidad de la acción de partición y dispone que ninguno de los copropietarios ni sus sucesores puede adquirir por prescripción los bienes comunes. A partir de esta disposición, se advierte que el ordenamiento jurídico otorga una protección amplia a la cuota ideal de cada copropietario, impidiendo que uno de ellos consolide la propiedad exclusiva del bien mediante la prescripción adquisitiva de dominio.

El jurista Gonzales (2011) infiere que la finalidad de esta norma consiste en proteger el derecho de los copropietarios frente a eventuales actos de exclusión o desposesión derivados del ejercicio exclusivo de la posesión. Sin embargo, cuando dicha prohibición se aplica de manera absoluta, incluso en aquellos supuestos en los que uno de los copropietarios ha abandonado el bien y ha dejado de ejercer las obligaciones inherentes a la copropiedad durante un periodo prolongado, pueden generarse determinadas consecuencias que afectan la coherencia del propio régimen jurídico de la copropiedad.

En este contexto, el referido autor analiza las principales implicancias que la prohibición contenida en el artículo 985 puede generar frente al supuesto excepcional planteado.

a. Desincentivo al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la copropiedad

El artículo 981 del Código Civil establece que todos los copropietarios deben contribuir, en proporción a su cuota ideal, a los gastos de conservación, tributos, cargas y gravámenes que recaen sobre el bien común. Esta disposición refleja el principio de corresponsabilidad que caracteriza al régimen de copropiedad, en virtud del cual el ejercicio de los derechos se encuentra acompañado del cumplimiento de obligaciones (Gonzales, 2011).

No obstante, cuando el artículo 985 impide de manera absoluta la adquisición del bien común por prescripción, incluso frente al abandono prolongado de uno de los

copropietarios, se reduce el incentivo para que este último participe activamente en la conservación y administración del inmueble. En efecto, el copropietario ausente mantiene intacta su cuota ideal con independencia de su conducta, mientras que el copropietario diligente asume de forma exclusiva las obligaciones económicas y materiales necesarias para preservar el bien.

Desde esta perspectiva, la protección absoluta de la cuota ideal puede generar un efecto contrario al principio de corresponsabilidad previsto por el artículo 981, al no existir consecuencias jurídicas frente al incumplimiento prolongado de las obligaciones derivadas de la copropiedad.

b. Falta de armonía en el régimen jurídico de la copropiedad

El régimen de copropiedad previsto por el Código Civil busca mantener un equilibrio entre los derechos y obligaciones de todos los copropietarios. Mientras el artículo 981 impone deberes de conservación y sostenimiento del bien común, el artículo 985 garantiza la conservación indefinida de la cuota ideal aun cuando uno de los copropietarios haya dejado de ejercer tales deberes, por lo que, el sistema exige una conducta diligente para la conservación del bien, pero al mismo tiempo protege indefinidamente al copropietario que permanece inactivo (González, 2011).

Lo mencionado, puede repercutir negativamente en el cumplimiento de la función social de la propiedad, al favorecer la permanencia de inmuebles en estado de abandono o deterioro y dificultar el aprovechamiento eficiente de los bienes.

c. Desequilibrio entre los derechos y obligaciones de los copropietarios

Para González (2011), la aplicación absoluta del artículo 985 puede producir un desequilibrio entre la protección de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones propias de la copropiedad. Mientras el copropietario diligente asume durante años la conservación, administración, mantenimiento, pago de tributos y

demás cargas del inmueble, el copropietario ausente conserva íntegramente su derecho sobre la cuota ideal sin asumir responsabilidad alguna. Si bien el Código Civil reconoce la posibilidad de exigir el reembolso de los gastos efectuados en beneficio del bien común, dicha acción puede resultar insuficiente cuando se desconoce el domicilio del copropietario ausente o cuando su ejecución implica procesos judiciales prolongados y costosos.

Desde esta perspectiva, la regulación vigente puede favorecer una situación de desequilibrio material, pues ante casos manifiestos de abandono del bien, quien ha contribuido efectivamente a la conservación del inmueble continúa sometido a la incertidumbre jurídica derivada de una copropiedad que no refleja la realidad posesoria existente.

d. Obstaculización de la circulación jurídica y económica de los bienes

Para Chango (2024), la función social de la propiedad exige que los bienes puedan cumplir una finalidad económica y social útil para sus titulares y para la comunidad. En ese sentido, la permanencia indefinida de una copropiedad en la que algunos copropietarios han abandonado completamente el ejercicio de sus derechos dificulta el aprovechamiento integral del inmueble.

En esa misma línea, Gonzales (2011) señala que la disposición total del bien común exige la participación de todos los copropietarios, situación que también se presenta para la constitución de determinados gravámenes y otros actos de disposición sobre el inmueble.

Como consecuencia de ello, el copropietario que ha conservado exclusivamente el bien durante un largo periodo no puede vender la totalidad del inmueble, constituir determinadas garantías reales ni realizar otros actos de

disposición sin la intervención de quienes, pese a haber abandonado el bien, mantienen intacta su cuota ideal.

Gonzáles (2010), refiere que si bien el ordenamiento jurídico prevé la acción de partición como mecanismo para poner fin al estado de indivisión, dicha solución puede resultar insuficiente cuando el bien es materialmente indivisible, cuando se desconoce el paradero de alguno de los copropietarios o cuando la división judicial implica procedimientos prolongados que dificultan la solución efectiva del conflicto.

En estos supuestos excepcionales, la presente investigación plantea que corresponde analizar si la prescripción adquisitiva de dominio podría constituir un mecanismo idóneo para armonizar la realidad posesoria consolidada con la situación jurídica del inmueble, favoreciendo su incorporación plena al tráfico jurídico y el cumplimiento de la función social de la propiedad.

e. Incidencia en el saneamiento jurídico de la propiedad

El saneamiento de la propiedad tiene por finalidad adecuar la situación jurídica de los bienes a la realidad existente, fortaleciendo la seguridad jurídica y facilitando el ejercicio pleno del derecho de propiedad.

Sin embargo, la prohibición prevista en el artículo 985 puede impedir la formalización de aquellas situaciones en las que un solo copropietario ha ejercido durante un largo periodo una posesión pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño, mientras los demás copropietarios han dejado de ejercer el ejercicio de sus derechos y obligaciones (Arribas,2024).

Como consecuencia de ello, se mantiene una situación de incertidumbre respecto de la titularidad efectiva del inmueble, dificultando su inscripción, comercialización, financiamiento y aprovechamiento económico.

Desde esta perspectiva, el autor señala que resulta necesario reflexionar acerca de la conveniencia de incorporar una regulación excepcional que permita evaluar la procedencia de la prescripción adquisitiva entre copropietarios cuando concurren circunstancias objetivas, tales como el abandono prolongado, el manifiesto desinterés de los demás comuneros y la posesión exclusiva ejercida de buena fe por uno de ellos. De este modo, sería posible armonizar la protección del derecho de propiedad con los principios de seguridad jurídica, función social de la propiedad y saneamiento de la titularidad inmobiliaria.

2.2.14. La prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios

a. Supuestos fácticos para su procedencia

a.1. Abandono manifiesto y prolongado del copropietario

La propuesta de regulación de la prescripción adquisitiva de dominio respecto de bienes objeto de copropiedad parte de un supuesto excepcional: el abandono manifiesto y prolongado del bien común por parte de uno o varios copropietarios. Dicho abandono no debe entenderse como una ausencia temporal o esporádica, sino como una conducta permanente de desinterés respecto del ejercicio de los derechos y obligaciones inherentes a la copropiedad.

Para el autor Gonzáles (2011) la usucapión constituye un mecanismo de saneamiento de la propiedad y de consolidación de situaciones posesorias prolongadas, pues busca otorgar seguridad jurídica y adecuar el derecho a la realidad social.

En suma, la situación planteada por el autor, puede evidenciarse mediante la falta de uso y disfrute del inmueble, la inexistencia de actos de conservación o administración, el incumplimiento reiterado del pago de tributos, arbitrios y

demás cargas del bien, así como la ausencia de cualquier manifestación orientada a ejercer las facultades propias del derecho de propiedad.

En este contexto, adquiere especial relevancia el artículo 981 del Código Civil, el cual establece que todos los copropietarios están obligados a concurrir, en proporción a su cuota ideal, a los gastos de conservación, tributos, cargas y gravámenes que afecten al bien común (Arribas, 2024). Esta disposición refleja que la copropiedad no solo atribuye derechos sobre el bien, sino que también impone deberes de carácter patrimonial, sustentados en el principio de corresponsabilidad entre los copropietarios.

En consecuencia, cuando uno de ellos se desentiende de manera prolongada del bien común y deja de cumplir con dichas obligaciones, mientras otro asume de forma exclusiva la conservación y sostenimiento del inmueble, se configura un supuesto fáctico distinto al contemplado ordinariamente por el régimen de copropiedad. Si bien esta conducta no implica, por sí sola, la pérdida del derecho de propiedad del copropietario ausente, constituye un elemento objetivo que puede ser valorado conjuntamente con los demás requisitos de la prescripción adquisitiva, especialmente cuando la posesión exclusiva del copropietario diligente se ha mantenido de manera pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño durante el plazo establecido por la ley.

a.2. Posesión exclusiva y cumplimiento de las obligaciones inherentes al bien común por parte del copropietario diligente

Como consecuencia del abandono prolongado del otro copropietario, es frecuente que quien permanece en el inmueble asuma de manera exclusiva la posesión, administración y conservación del bien común. En estos supuestos, la posesión única no obedece a un acto arbitrario de exclusión, sino a la necesidad

de preservar el inmueble y evitar su deterioro, abandono o eventual ocupación por terceros.

En ese escenario, Carranza (2010) manifiesta que el copropietario diligente suele asumir íntegramente el pago de los tributos, arbitrios, servicios públicos, gastos de mantenimiento y demás obligaciones vinculadas al bien, pese a que, conforme al artículo 981 del Código Civil, tales cargas corresponden proporcionalmente a todos los copropietarios.

El cumplimiento exclusivo y constante de estas obligaciones constituye un elemento relevante para valorar la existencia del **animus domini**, en la medida en que evidencia un comportamiento propio de quien ejerce el dominio efectivo sobre el inmueble. Si bien el pago de tributos y gastos de conservación no determina por sí mismo la adquisición de la propiedad, sí representa un indicio objetivo de una posesión ejercida con vocación de permanencia y responsabilidad, diferenciándola de una simple tenencia o de actos aislados de administración (Carranza, 2010).

Asimismo, la conducta diligente del copropietario poseedor resulta coherente con el principio de función social de la propiedad, pues asegura la conservación y aprovechamiento económico del bien, evitando que este permanezca improductivo o en estado de abandono. En consecuencia, Arribas (2024) manifiesta que la posesión exclusiva, acompañada del cumplimiento permanente de las cargas inherentes al inmueble, constituye uno de los principales supuestos fácticos que justifican analizar la procedencia excepcional de la prescripción adquisitiva entre copropietarios.

a.3. Imposibilidad objetiva de restablecer el ejercicio conjunto de la copropiedad

Esta situación suele verificarse en copropiedades de origen sucesorio, donde uno o varios copropietarios fijan su residencia en el extranjero, cambian de domicilio sin dejar información de contacto o, simplemente, desaparecen del ámbito familiar, desconociéndose su paradero durante largos períodos (Aliaga & Yarasca, 2021).

En estos casos, el copropietario que permanece en posesión del bien enfrenta serias dificultades para ejercer de manera efectiva las facultades propias de la copropiedad. La ausencia de los demás titulares impide adoptar acuerdos sobre la administración del inmueble, obtener el consentimiento requerido para determinados actos de disposición e, incluso, promover eficazmente la acción de partición cuando no es posible lograr una adecuada notificación de todos los copropietarios.

Aliaga & Yarasca (2021) señalan que como consecuencia del abandono del bien inmueble, se produce una desconexión entre la realidad posesoria y la situación jurídica formal del inmueble. Mientras el copropietario diligente continúa ejerciendo de manera exclusiva las facultades materiales sobre el bien y asumiendo todas las obligaciones derivadas de este, la titularidad registral permanece inalterada, perpetuando un estado de indivisión que dificulta el saneamiento de la propiedad y limita la circulación del bien en el tráfico jurídico.

En ese sentido, la regulación de la prescripción adquisitiva entre copropietarios permite ofrecer una solución jurídica frente a situaciones de abandono prolongado que las vías tradicionales, como la acción de partición, no siempre logran resolver de manera eficaz (Aliaga y Yarasca, 2021). De este modo,

el reconocimiento del derecho del copropietario poseedor no respondería únicamente al transcurso del tiempo, sino a la consolidación de una realidad posesoria caracterizada por el ejercicio exclusivo, continuo, público y pacífico de la propiedad, unido a la imposibilidad objetiva de restablecer la comunidad sobre el bien.

b. Requisitos Legales

La regulación excepcional de la prescripción adquisitiva entre copropietarios no debería operar frente a cualquier supuesto de copropiedad, sino únicamente cuando concurren determinados requisitos que permitan diferenciar una posesión ilegítima de una situación de hecho consolidada por el tiempo (Riofrio, 2022). En ese sentido, su regulación no pretende desconocer el derecho de los demás copropietarios, sino reconocer jurídicamente aquellos casos en los que la posesión exclusiva responde al abandono prolongado del bien y al ejercicio efectivo de las facultades inherentes al dominio.

b.1. Posesión exclusiva con ánimo de dueño

La posesión del copropietario, en principio, se ejerce en beneficio de la comunidad; sin embargo, dicha presunción puede desvirtuarse cuando la realidad demuestra que uno solo de los copropietarios ejerce, durante un largo período, todas las facultades materiales del propietario, mientras los demás permanecen completamente desvinculados del bien.

En estos supuestos, la posesión deja de constituir una simple coposesión para convertirse en una posesión exclusiva con animus domini, manifestada mediante actos inequívocos de señor y dueño sobre la totalidad del inmueble.

Esta situación no surge de una conducta arbitraria ni de un acto de despojo, sino como consecuencia del abandono prolongado del bien por parte de los demás

copropietarios, quienes dejan de ejercer sus derechos y de asumir las obligaciones inherentes a la copropiedad.

Para Riofrio (2022), la posesión exclusiva debe exteriorizarse mediante actos propios, tales como efectuar construcciones permanentes, ejecutar mejoras de importancia, arrendar el inmueble en nombre propio, administrar íntegramente el bien o asumir todas las decisiones relacionadas con su aprovechamiento económico. Desde esta perspectiva, la posesión exclusiva no constituye una vulneración del derecho de los demás copropietarios, sino la consolidación de una situación fáctica prolongada que el ordenamiento jurídico debería reconocer cuando concurran los demás presupuestos de la prescripción adquisitiva.

b.2. Posesión pública

La posesión debe ejercerse de forma pública, notoria y ostensible, de modo que los demás copropietarios hayan tenido la posibilidad objetiva de conocer que uno de ellos venía actuando como único propietario del inmueble. Para Albaladejo (2004), la publicidad no exige un conocimiento efectivo por parte de los demás copropietarios; basta con que los actos posesorios hayan sido exteriorizados de tal manera que razonablemente pudieron ser advertidos.

El Segundo Pleno Casatorio Civil ha señalado que la posesión pública es aquella que se ejerce sin clandestinidad y de manera susceptible de oposición por parte del propietario, permitiéndole ejercer oportunamente la defensa de su derecho (Casatorio N.º 2229-2008-Lambayeque).

En el ámbito de la copropiedad, constituyen manifestaciones de posesión pública la ejecución de edificaciones, remodelaciones, cercos perimétricos, mejoras permanentes, la contratación de servicios públicos en nombre propio o el pago exclusivo de tributos durante un período prolongado. La ausencia de

oposición frente a estos actos constituye un elemento relevante para demostrar la consolidación de la posesión exclusiva.

b.3. Posesión pacífica

La posesión debe mantenerse sin violencia física ni actos de fuerza destinados a despojar a los demás copropietarios. La posesión exclusiva no deriva de un acto violento de exclusión, sino del abandono del inmueble y de la inactividad prolongada de los demás copropietarios.

La posesión pacífica supone la ausencia de violencia en el ejercicio material de la posesión, como ha precisado el Segundo Pleno Casatorio Civil, la posesión conserva su carácter pacífico mientras no se haya obtenido o mantenido mediante violencia física, aun cuando posteriormente puedan existir procesos judiciales relacionados con el bien (Casatorio N.º 2229-2008-Lambayeque).

b.4. Cumplimiento exclusivo de las cargas inherentes al bien

De acuerdo con lo señalado por Albaladejo (2004) uno de los elementos que permite distinguir al copropietario diligente del mero ocupante consiste en la asunción exclusiva y permanente de todas las cargas que recaen sobre el inmueble. Ello comprende el pago del impuesto predial, arbitrios municipales, servicios públicos, gastos de conservación, mantenimiento y demás obligaciones previstas en el artículo 981 del Código Civil.

Asimismo, Riofrio (2022) señala que, aunque el cumplimiento de estas obligaciones no constituye, por sí solo, un requisito legal de la prescripción adquisitiva, sí representa un importante indicio del animus domini, pues evidencia que el poseedor ha actuado frente al bien como si fuera el único propietario. Asimismo, mientras el copropietario poseedor asume íntegramente estas cargas,

la inactividad de los demás revela un progresivo desinterés respecto del ejercicio efectivo de su derecho de propiedad.

b.5. Plazo legal de posesión

La posesión exclusiva debe mantenerse durante el plazo previsto para la prescripción adquisitiva extraordinaria, esto es, diez años conforme al artículo 950 del Código Civil. Como señala Gonzáles (2011), la prescripción extraordinaria exige únicamente una posesión continua, pacífica y pública ejercida como propietario durante el plazo establecido por la ley.

El transcurso del tiempo constituye el elemento que consolida la situación de hecho y permite interpretar que los demás copropietarios, pese a haber contado con un período suficientemente amplio para ejercer las acciones correspondientes, optaron por mantenerse inactivos (Albaladejo, 2004).

b.6. Continuidad de la posesión

Finalmente, la posesión debe ejercerse de manera continua e ininterrumpida durante todo el plazo legal.

La continuidad no exige una ocupación permanente del inmueble las veinticuatro horas del día, sino el ejercicio constante de actos de dominio que revelen la voluntad del poseedor de comportarse como único propietario (Aendaño y Avendaño, 2017).

En ese sentido, la continuidad se mantiene cuando los demás copropietarios no realizan actos que interrumpan la prescripción, tales como demandas judiciales, requerimientos formales de restitución o cualquier actuación destinada a recuperar el ejercicio de sus derechos. El Segundo Pleno Casatorio Civil ha precisado que la continuidad de la posesión supone la inexistencia de interrupciones durante el plazo legal, permitiendo consolidar una situación

posesoria prolongada y estable (Casatorio N.º 2229-2008-Lambayeque). En consecuencia, la continuidad constituye el elemento que permite integrar los demás presupuestos de la prescripción adquisitiva, pues demuestra que la posesión exclusiva se mantuvo de manera constante, pública y pacífica durante todo el tiempo exigido por la ley.

c. Efectos jurídicos

Permitir la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios trae consigo una serie de beneficios directos para el sistema jurídico y la sociedad:

c.1. Protección jurídica del copropietario diligente

Uno de los principales efectos de la regulación de la prescripción adquisitiva entre copropietarios consiste en brindar tutela jurídica al copropietario que, durante un largo período, ha ejercido de manera exclusiva la posesión del bien, asumiendo todas las obligaciones inherentes a la propiedad.

Para Aliaga & Yarasca (2021), actualmente, el ordenamiento jurídico peruano a través del artículo 985, protege de forma absoluta la cuota ideal del copropietario ausente, aun cuando este permanezca completamente desvinculado del inmueble durante varios años. Como consecuencia, el copropietario que conserva, administra y mantiene el bien carece de un mecanismo que le permita consolidar jurídicamente una situación posesoria prolongada.

La regulación de la prescripción adquisitiva entre copropietarios permite corregir dicho desequilibrio, reconociendo jurídicamente la conducta diligente de quien ha preservado el bien y ha cumplido con las cargas que corresponden a la propiedad (Riofrio, 2022). De este modo, el ordenamiento dejaría de proteger

exclusivamente el derecho formal y pasaría también a valorar el ejercicio efectivo y responsable del dominio.

c.2. Incentivo al ejercicio responsable del derecho de propiedad

La propiedad no solo confiere facultades, sino también impone deberes (Arribas, 2024). En consecuencia, admitir la prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien común entre copropietarios genera incentivos para que todos los titulares ejerzan activamente sus derechos y cumplan las obligaciones derivadas de la copropiedad.

Actualmente, la imprescriptibilidad prevista en el artículo 985 permite que un copropietario permanezca inactivo durante décadas sin asumir gastos de conservación, tributos o labores de administración, conservando intacta su cuota ideal.

La admisión de esta figura cambiaría ese escenario, pues el mantenimiento indefinido del derecho ya no dependerá únicamente de la inscripción registral, sino también del ejercicio efectivo de las facultades inherentes a la propiedad. En consecuencia, los copropietarios tendrán un mayor incentivo para conservar el inmueble, participar en su administración y cumplir las obligaciones que les corresponden.

No se trata de establecer una sanción arbitraria frente al propietario ausente, sino de reconocer que el abandono prolongado del bien puede producir consecuencias jurídicas cuando otro copropietario ha ejercido una posesión exclusiva durante todo el plazo previsto por la ley (Gonzales, 2011).

c.3. Contribución al saneamiento de la propiedad

En el Perú existen numerosos inmuebles cuya situación registral no refleja la realidad posesoria. Es frecuente encontrar bienes inscritos a nombre de varios

copropietarios, cuando, en la práctica, únicamente uno de ellos ejerce la posesión, administra el inmueble y asume todas las obligaciones económicas.

Esta discordancia entre la realidad registral y la realidad material genera inseguridad jurídica y dificulta la formalización de la propiedad (Carranza, 2010).

Permitir la prescripción adquisitiva en estos supuestos posibilita consolidar jurídicamente situaciones posesorias prolongadas, actualizando la titularidad registral conforme a la realidad existente y reduciendo los problemas derivados de copropiedades abandonadas o disfuncionales.

c.4. Fortalecimiento de la función social de la propiedad

Para Avendaño y Avendaño (2017) la función social constituye uno de los principios fundamentales que orientan el derecho moderno de propiedad. En virtud de dicho principio, la propiedad no debe concebirse únicamente como un derecho individual, sino también como una institución que debe cumplir una finalidad económica y social.

La regulación de la prescripción adquisitiva entre bienes de copropietarios favorece esta finalidad, pues permite que los bienes inmuebles permanezcan en manos de quienes realmente los utilizan, conservan y ponen en valor.

Cuando un copropietario asume durante años la administración exclusiva del inmueble, realiza mejoras, efectúa inversiones y garantiza su conservación, está contribuyendo al cumplimiento de la función social de la propiedad (Riofrio, 2022). Por el contrario, mantener indefinidamente una copropiedad integrada por titulares completamente desvinculados del bien favorece el abandono, la improductividad y el deterioro del patrimonio inmobiliario.

c.5. Fortalecimiento de la seguridad jurídica y de la circulación de bienes

Para Aliaga y Yarasca (2021) la seguridad jurídica exige que exista correspondencia entre la realidad jurídica y la realidad material. Cuando un inmueble permanece inscrito a nombre de varios copropietarios que han abandonado totalmente el bien, mientras otro ejerce exclusivamente la posesión durante décadas, se produce una evidente discordancia entre el registro y la realidad.

Asimismo, el autor refiere que una titularidad plenamente definida facilita la circulación de los bienes en el mercado, ya que permite su venta, constitución de garantías reales, obtención de financiamiento y realización de inversiones sin las limitaciones propias de una copropiedad conflictiva.

c.6. Reducción conflictos jurídicos

La admisión de la regulación de la prescripción adquisitiva entre copropietarios contribuye significativamente a disminuir la litigiosidad derivada de las copropiedades disfuncionales (Riofrio, 2022).

Actualmente, los conflictos entre copropietarios suelen prolongarse mediante procesos de división y partición, reivindicación, administración judicial o reclamaciones por gastos de conservación, los cuales pueden extenderse durante varios años sin ofrecer una solución definitiva.

Riofrio (2022) manifiesta que la posibilidad de consolidar el derecho de propiedad mediante la prescripción adquisitiva permite resolver de forma definitiva aquellas situaciones en las que la posesión exclusiva se ha mantenido durante largos períodos sin oposición de los demás copropietarios. Ello favorece la estabilidad de las relaciones jurídicas, reduce la carga procesal de los órganos

jurisdiccionales y otorga una solución más eficiente a conflictos derivados del abandono prolongado de bienes sujetos al régimen de copropiedad.

2.3. MARCO CONCEPTUAL

2.3.1. Concepto de copropiedad

La copropiedad se define como una forma de dominio en la que la propiedad de un bien, mueble o inmueble, pertenece a varias personas de manera simultánea; es decir, aunque el bien sea uno solo, el derecho de propiedad recae sobre la totalidad del mismo, pero de forma compartida entre los copropietarios; asimismo, no existen partes materiales predeterminadas para cada uno de ellos mientras la comunidad subsista. Así, ha quedado establecido en el Código Civil en su artículo 969, donde la copropiedad se configura cuando un bien pertenece a dos o más individuos en cuotas ideales.

Por su parte, Gonzáles (2011) describe la copropiedad como una situación jurídica en la que un bien determinado es de titularidad plural; es decir, varias personas ostentan el derecho de propiedad sobre un mismo objeto; asimismo, este autor enfatiza que la esencia de la copropiedad reside en que el objeto sobre el que recae el derecho es único e indiviso, aunque los titulares sean múltiples; en ese sentido, cada copropietario ejerce un derecho sobre el todo, limitado por el derecho de los demás copropietarios, lo cual se expresa en cuotas ideales que definen la proporción de su participación en la comunidad.

De lo expuesto, se colige que se denominará copropiedad a la situación jurídica en la que un bien es objeto de propiedad compartida por dos o más personas; por lo que, dichas personas ostentan derechos proporcionales representados por cuotas ideales de participación.

2.3.2. La cuota ideal del copropietario

La cuota ideal se entiende como la medida de las facultades de goce y disposición de los cotitulares; sobre esta porción ideal, el copropietario posee plena capacidad de administración (Gonzáles, 2011). Asimismo, el citado autor refiere que, para los actos relacionados con su cuota ideal, el copropietario no necesita el consentimiento de los demás cotitulares; incluso, sus acreedores pueden embargar dicha porción.

Por su parte, el Código Civil peruano en su artículo 971 establece que, en ausencia de prueba en contrario, se presume la igualdad de las cuotas de participación entre los copropietarios. La referida norma dispone que cada copropietario es titular de una cuota ideal, presumiéndose su igualdad en tanto no se acredite lo contrario. En tal sentido, la participación de cada uno se configura como una porción abstracta del bien, en la medida en que este pertenece íntegramente a todos los cotitulares.

2.3.3. Concepto de Prescripción Adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva de dominio constituye un mecanismo que otorga la propiedad a quien ha ejercido la posesión de forma pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño, durante el tiempo que establece la ley (Arias, 2011).

El ordenamiento jurídico Civil peruano en su artículo 950 dispone que la propiedad inmueble se adquiere mediante la posesión continua, pacífica y pública en calidad de propietario durante un plazo de diez años, el cual se reduce a cinco años cuando concurren justo título y buena fe.

Para León (2023), la prescripción adquisitiva cumple funciones esenciales en nuestro sistema jurídico, en tanto constituye un mecanismo eficaz para resolver disputas sobre la propiedad, ya sea por la existencia de títulos o inscripciones duplicadas, contratos inválidos, inconsistencias en el objeto de los contratos de transferencia o discordancias entre el área registrada y la realmente ocupada; al hacerlo, la usucapión aporta certeza y

seguridad jurídica a los derechos de propiedad, respaldada por la posesión consolidada a lo largo del tiempo y el trabajo invertido en el predio.

2.3.4. La posesión

El artículo 896 del Código Civil dispone que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, siendo los atributos típicos el uso, disfrute, disposición del bien. Gonzáles (2011) manifiesta que, la posesión constituye un derecho real autónomo que surge a partir del ejercicio efectivo de poder sobre un bien, con independencia de que el poseedor sea o no titular del derecho de propiedad. Su existencia no depende del reconocimiento de un derecho previo, sino de la conducta desplegada por la persona respecto del bien, la cual genera frente a terceros la apariencia de ejercer un derecho legítimo sobre este. En consecuencia, es poseedor quien utiliza o ejerce facultades sobre el bien de manera similar a como lo haría su titular o cualquier otra persona facultada para ello, como el copropietario, usufructuario, usuario, superficiario, arrendatario, comodatario o cualquier otro titular de un derecho patrimonial.

a. Posesión Pública

Según Avendaño y Avendaño (2017), la posesión es pública cuando se ejerce de manera ostensible, visible y notoria, sin ocultamiento, de tal forma que el verdadero propietario o cualquier persona con interés legítimo pueda conocer su existencia y, si lo considera pertinente, oponerse.

La publicidad de la posesión tiene como finalidad brindar al propietario la posibilidad de oponerse oportunamente al ejercicio posesorio antes de que este produzca efectos jurídicos, como la prescripción adquisitiva de dominio (Mosquera, 2013).

En ese sentido, la posesión se ejerce de manera abierta, visible y ostensible, sin ocultamiento, permitiendo que terceros, especialmente el titular del derecho,

puedan conocer que el poseedor actúa sobre el bien como si ejerciera un derecho propio.

b. Posesión Pacífica

Para Martínez (2013), el ordenamiento jurídico busca regular el comportamiento humano con el fin de eliminar la agresión; en ese sentido, nadie podría adquirir la propiedad por usucapión sin una transferencia voluntaria de la posesión.

La naturaleza pacífica de la posesión con ánimo de usucapir se refiere a la aceptación tácita del propietario u otros hacia el uso que se le da a un bien específico; de este modo, dicho ejercicio no encuentra resistencia de ninguna parte, lo que significa que no hay coerción ni violencia por parte del poseedor sobre el bien (Páramo, 2019).

La Corte Suprema, en el Segundo Pleno Casatorio Civil, ha señalado que la posesión es pacífica cuando el control sobre el bien no se mantiene mediante la fuerza; en ese sentido, el Tribunal Supremo ha establecido que la posesión pacífica se relaciona con la ausencia de violencia actual.

c. Posesión Continúa

Los autores Avendaño y Avendaño (2017) definen la posesión continua como aquella que no presenta interrupciones; en ese sentido, es crucial que el poseedor mantenga la posesión a lo largo de todo el periodo establecido para la prescripción; asimismo, esta se interrumpe si la posesión se pierde o si el poseedor es despojado del bien; dado que demostrar el dominio ininterrumpido durante todo el plazo es prácticamente inviable, el Código Civil peruano, en su artículo 915, establece la presunción de persistencia; es decir, si el poseedor actual prueba haber tenido posesión en un momento anterior, se asume que la mantuvo durante el lapso intermedio.

La Corte Suprema, en la Casación N.º 2229-2008-Lambayeque, ha precisado que la persistencia de la posesión implica que esta se ejerza sin rupturas; es decir, sin interrupciones en su continuidad; sin embargo, esto no significa que la normativa exija una conservación ininterrumpida de la posesión, ya que pueden presentarse eventos que generen una interrupción, como los contemplados en los artículos 904 y 953 del Código Civil; en consecuencia, puede afirmarse que la posesión continua se configura cuando los actos de dominio sobre el bien se realizan de manera ininterrumpida y sin oposición durante todo el periodo estipulado por la ley.

2.3.5. El principio de la buena fe

La buena fe constituye uno de los principios fundamentales del Derecho Civil y comprende dos dimensiones: subjetiva y objetiva.

Para Paramo (2019) la dimensión subjetiva, se refiere a la convicción sincera de actuar conforme al ordenamiento jurídico y de no afectar derechos ajenos. En su dimensión objetiva, implica un comportamiento honesto, leal y acorde con los deberes de corrección, confianza y equidad que deben regir las relaciones jurídicas.

Al respecto, la dimensión subjetiva pone énfasis en la creencia interna del poseedor respecto de la legitimidad de su posesión, mientras que dimensión objetiva exige valorar si esa creencia resulta razonable de acuerdo con las circunstancias del caso concreto.

En contraposición, Ticona (2020) sostiene que, la buena fe, se entiende como la ausencia de dolo, fraude o actos de despojo en el ejercicio de la posesión exclusiva, la cual surge como consecuencia del abandono, la inactividad prolongada o el desinterés manifiesto frente al bien.

Bajo esta perspectiva, la buena fe se proyecta principalmente en su dimensión objetiva, al reflejar una conducta diligente, transparente y orientada a la conservación y aprovechamiento del bien.

2.3.6. Animus domini

El animus domini constituye el elemento subjetivo de la posesión y consiste en la voluntad de ejercer sobre un bien las facultades propias del derecho de propiedad, comportándose frente a terceros como si se fuera su único titular.

Para Gonzales (2011) en la copropiedad, este elemento no se configura por el simple hecho de usar el bien común, sino cuando el copropietario exterioriza una posesión exclusiva sobre la totalidad del inmueble mediante actos inequívocos de dominio. En la presente investigación, dicho comportamiento no se fundamenta en actos de despojo o mala fe, sino que surge como consecuencia del abandono, la inactividad prolongada o el desinterés manifiesto de los demás copropietarios, circunstancias que obligan al copropietario poseedor a asumir íntegramente la administración, conservación y aprovechamiento del bien. En ese contexto, el animus domini se manifiesta en el ejercicio continuo, público, pacífico y exclusivo de la posesión, acompañado de conductas propias de un propietario.

2.3.7. Interversión del título

La interversión del título es el cambio de la causa o fundamento jurídico de la posesión.

En otras palabras, ocurre cuando una persona que inicialmente poseía un bien reconociendo el derecho de otro comienza, de manera clara, pública e inequívoca, a poseerlo en nombre propio, comportándose como propietario exclusivo (González, 2011).

De acuerdo con lo citado, no basta con que internamente quiera ser dueño; ese cambio debe exteriorizarse mediante actos objetivos que puedan ser conocidos por el verdadero propietario.

Desde este contexto, la interversión del título o de la causa puede definirse como aquella acción que genera la transformación, cambio o mutación en la causa con la que posee o detenta el ocupante del predio para hacer disposición, uso y disfrute de este para su beneficio propio, pasando a poseerlo con animus domini, desconociendo las de otros poseedores y/o propietarios, y exteriorizando los actos posesorios con la finalidad de poder usucapir el bien.

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

3.1.1. Investigación según su enfoque

a. Cualitativo

El enfoque cualitativo busca entender los fenómenos de la forma en que ocurren en su entorno real, analizando las percepciones y vivencias de las personas; dicho objetivo no es obtener conclusiones generalizables, sino alcanzar una comprensión profunda del tema, sus principales características son: no emplea datos numéricos, se dedica a describir y explorar fenómenos, recurre a técnicas como entrevistas, estudio de jurisprudencia y la observación directa (Medina, 2023).

En la presente investigación, el enfoque cualitativo se desarrolló mediante el análisis e interpretación de la normativa civil, la doctrina especializada, la jurisprudencia de la Corte Suprema a través del análisis de sentencias y casaciones, así como las entrevistas realizadas a especialistas en Derecho Civil, con la finalidad de comprender la problemática derivada de la prohibición de la prescripción adquisitiva entre copropietarios prevista en el artículo 985 del Código Civil y sustentar la propuesta de su modificación normativa. Asimismo, se buscó interpretar las distintas posturas doctrinarias y los criterios jurisprudenciales relacionados con la copropiedad y la prescripción adquisitiva de dominio, a fin de determinar si, en supuestos de abandono manifiesto y prolongado del bien común, resulta jurídicamente viable incorporar una excepción a la regla de imprescriptibilidad.

3.1.2. Según su Alcance

a. Básica

Medina (2023) alega que “la investigación básica se lleva a cabo con el fin de ampliar una serie de conocimientos, su objeto es puramente teórico, cognoscitivo e intelectual” (p.49).

En ese sentido, la presente investigación se desarrolló como una investigación básica, debido a que estuvo orientada a ampliar y profundizar el conocimiento jurídico sobre la prescripción adquisitiva de dominio en bienes objeto de copropiedad, a través del estudio de las instituciones de la posesión, propiedad, copropiedad y prescripción adquisitiva de dominio dentro del ordenamiento jurídico peruano. Asimismo, se analizaron los derechos y obligaciones de los copropietarios, el contenido del artículo 985 del Código Civil y su relación con otras disposiciones del mismo cuerpo normativo, con la finalidad de comprender las implicancias jurídicas derivadas de la imprescriptibilidad de los bienes comunes y sustentar, desde una perspectiva doctrinaria y jurídica, la propuesta de regulación de la prescripción adquisitiva entre copropietarios. Por ello, la investigación no estuvo dirigida a la obtención de resultados prácticos inmediatos, sino a generar conocimiento jurídico que contribuya al desarrollo doctrinal de la institución objeto de estudio.

3.1.3. Según su profundidad

a. Descriptiva

Hernández (2018) manifiesta que “Con los estudios descriptivos se busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis” (p. 92).

En ese sentido, la presente investigación se desarrolló con un alcance descriptivo, debido a que se describieron y analizaron las principales características jurídicas de la posesión, la propiedad, la copropiedad y la prescripción adquisitiva de dominio, con el propósito de comprender su naturaleza jurídica dentro del ordenamiento jurídico peruano.

Asimismo, se describieron los derechos y obligaciones de los copropietarios, el contenido y alcances del artículo 985 del Código Civil y su relación con otras disposiciones vinculadas a la copropiedad.

Del mismo modo, se examinó diversa casuística, doctrina y jurisprudencia nacional para identificar la forma en que los órganos jurisdiccionales han resuelto los conflictos relacionados con la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios, permitiendo describir sus efectos en el saneamiento de la propiedad, la libre circulación de bienes inmuebles, la seguridad jurídica, el orden social y la tutela del derecho de propiedad.

b. Dogmática – Propositiva

La investigación dogmática tiene por finalidad estudiar el derecho positivo vigente mediante la interpretación, sistematización y análisis de las normas jurídicas, ubicándolas dentro de su construcción conceptual para comprender su contenido y alcance. En ese sentido, Carruitero (2014) sostiene que "el método dogmático tiene como finalidad estudiar al derecho positivo actual y vigente, describiendo mediante la interpretación y sistematización de normas, y de este modo ubicarlas en el sitio que corresponda acorde a su construcción conceptual".

En ese contexto, la presente investigación se desarrolló desde una perspectiva jurídico-dogmática, debido a que se analizaron e interpretaron las instituciones jurídicas de la posesión, la propiedad, la copropiedad y la prescripción adquisitiva de

dominio a partir del derecho positivo vigente. Asimismo, se examinó el contenido del artículo 985 del Código Civil y su relación con otras disposiciones del mismo cuerpo normativo, recurriendo al estudio de la doctrina, la jurisprudencia, las teorías jurídicas y las interpretaciones formuladas por diversos especialistas, con la finalidad de determinar si la regulación vigente responde adecuadamente a la realidad jurídica y social que presenta la copropiedad.

Asimismo, la investigación tuvo un carácter jurídico-propositivo, por cuanto no se limitó al análisis e interpretación del ordenamiento jurídico, sino que identificó las deficiencias de la regulación contenida en el artículo 985 del Código Civil respecto de la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios y planteó una propuesta de modificación normativa como alternativa de solución al problema investigado.

En concordancia con ello, la presente investigación propuso la modificación del artículo 985 del Código Civil, incorporando supuestos específicos que permitan la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios en casos excepcionales de abandono manifiesto, inactividad prolongada y posesión exclusiva ejercida con ánimo de dueño, con el propósito de fortalecer la seguridad jurídica, promover la función social de la propiedad y brindar una solución normativa a los problemas identificados durante el desarrollo de la investigación.

3.1.4. Según su enfoque epistemológico

a. Formalista Jurídico

Según Hernández (2018) el formalismo jurídico es un enfoque epistemológico que concibe al derecho como un sistema normativo compuesto principalmente por reglas, principios y disposiciones jurídicas formalmente establecidas. Desde esta perspectiva, el conocimiento jurídico se obtiene mediante el análisis, interpretación y

sistematización de las normas, la doctrina y la jurisprudencia, con la finalidad de determinar el contenido, alcance y aplicación del ordenamiento jurídico.

La presente investigación adoptó un enfoque epistemológico formalista jurídico, debido a que se partió del análisis e interpretación del ordenamiento jurídico relacionado con la copropiedad y la prescripción adquisitiva de dominio. En ese sentido, se examinaron las disposiciones contenidas en el Código Civil, especialmente el artículo 985, así como la doctrina y jurisprudencia vinculada con la prohibición de adquirir por prescripción bienes sujetos a copropiedad.

Desde esta perspectiva, el estudio buscó determinar los fundamentos jurídicos que sustentan la regulación vigente, identificando las limitaciones que presenta dicha disposición normativa frente a determinadas situaciones de hecho. Asimismo, permitió realizar una valoración jurídica de la necesidad de establecer una regulación excepcional que garantice la protección de los derechos de los copropietarios diligentes.

b. Constructivista

La presente investigación adoptó un enfoque epistemológico constructivista, debido a que buscó construir conocimiento jurídico a partir del análisis de la realidad observada y de las interpretaciones de los sujetos vinculados con la problemática estudiada. Para ello, se recurrió al análisis de expedientes judiciales, casaciones y entrevistas a especialistas, con la finalidad de identificar cómo se manifiestan en la práctica los conflictos derivados de la copropiedad y la aplicación del artículo 985 del Código Civil.

Carruitero (2014) señala que, bajo este enfoque, la problemática jurídica no es comprendida únicamente desde el contenido de la norma, sino también desde los efectos que genera su aplicación en casos concretos. De esta manera, los hallazgos obtenidos permitieron identificar patrones y construir una explicación jurídica orientada a sustentar una propuesta de regulación excepcional de la prescripción adquisitiva entre copropietarios.

3.2. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

3.2.1. Métodos generales de la investigación

a. Método inductivo

El método inductivo se utiliza para construir teorías a partir de la observación y análisis de casos particulares, con el propósito de arribar a conclusiones o principios de carácter general; en ese sentido, el razonamiento parte de lo particular hacia lo general, constituyendo uno de los métodos más empleados en la investigación cualitativa.

Medina (2023) manifiesta que este método “consiste en una figura de razonamiento dirigido a la obtención de conceptos generales a partir de conceptos específicos; en este sentido, el investigador analizará un fenómeno particular para arribar a la formulación de resultados generales” (p. 205).

En ese contexto, la presente investigación utilizó el método inductivo, debido a que partió del análisis de situaciones particulares relacionadas con la copropiedad, tales como el abandono del bien, la posesión exclusiva y prolongada ejercida por un solo copropietario, la jurisprudencia nacional, la doctrina especializada y la regulación contenida en el artículo 985 del Código Civil.

A partir del estudio de dichos casos y de la realidad jurídica observada, se identificaron las limitaciones de la regulación vigente respecto de la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios.

Asimismo, el análisis de estos casos particulares permitió advertir un patrón común: la regulación contenida en el artículo 985 del Código Civil, si bien protege el derecho de los copropietarios, también puede generar situaciones de inseguridad jurídica y desincentivar el cumplimiento de las obligaciones inherentes a la copropiedad cuando existe un abandono manifiesto y prolongado del bien.

b. Método Descriptivo

El método descriptivo sirve como base para el desarrollo del análisis de una investigación, pues permite caracterizar de manera precisa el fenómeno objeto de estudio, facilitando la comprensión de sus elementos, particularidades y problemática, a fin de justificar la necesidad de una propuesta de solución.

Con respecto a este método de investigación, Medina (2023) comenta que “este método se utiliza con el propósito de señalar las características del fenómeno que se estudia y presentar los hechos tal y como se observan” (p. 30).

En ese contexto, la presente investigación utilizó el método descriptivo, debido a que se caracterizó la realidad jurídica relacionada con la copropiedad y la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano. Para ello, se expuso la regulación vigente de la copropiedad y de la imprescriptibilidad del derecho de pedir la partición prevista en el artículo 985 del Código Civil, precisando sus alcances, fundamentos y limitaciones frente a los supuestos de abandono e inactividad prolongada de uno o varios copropietarios.

Asimismo, se describieron las principales características de las copropiedades que presentan situaciones de abandono, la conducta de los copropietarios ausentes y el rol asumido por el copropietario que ejerce la posesión exclusiva del bien, identificando las consecuencias jurídicas que dicha situación genera.

c. Método analítico

El profesor Medina (2023) señala que “este método tiene como punto inicial de partida al conjunto en su integridad sobre el cual se efectuará un proceso de división de las partes para analizarlas de manera singular y específica” (p. 81).

En ese sentido, se analizaron de manera individual las instituciones jurídicas de la posesión, la propiedad, la copropiedad y la prescripción adquisitiva de dominio; asimismo, se examinó el alcance del artículo 985 del Código Civil, los derechos y obligaciones de los copropietarios, los presupuestos de la usucapión, la función social de la propiedad y el principio de seguridad jurídica.

Del mismo modo, se evaluaron de manera separada la doctrina, la legislación y la jurisprudencia vinculadas con la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios, lo que permitió identificar las limitaciones de la regulación vigente y determinar las razones jurídicas por las cuales el artículo 985 del Código Civil no ofrece una solución adecuada frente a supuestos excepcionales de abandono, inactividad prolongada y posesión exclusiva ejercida por uno de los copropietarios.

En consecuencia, el empleo del método analítico permitió comprender la relación existente entre cada uno de estos elementos, identificando cómo su interacción genera el problema jurídico materia de investigación y sustentando la propuesta de modificación del artículo 985 del Código Civil.

3.3. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN JURÍDICA

3.3.1. Método dogmático

Carruitero (2014) sostiene que el método dogmático concibe el problema jurídico desde una perspectiva estrictamente formalista; asimismo, considera al conocimiento jurídico como un conocimiento científico, teniendo como fuente principal el derecho positivo (p. 4).

En ese contexto, la presente investigación utilizó el método dogmático, debido a que se analizaron e interpretaron las normas jurídicas contenidas en el Código Civil peruano, especialmente las relacionadas con la posesión, la propiedad, la copropiedad y la prescripción adquisitiva de dominio, con énfasis en el artículo 985, referido a la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios.

Asimismo, se examinaron la doctrina especializada y la jurisprudencia nacional vinculadas con la materia de estudio, lo que permitió interpretar el alcance de las disposiciones legales, identificar sus fundamentos, principios y categorías jurídicas, así como advertir las limitaciones que presenta la regulación vigente frente a los supuestos de abandono, inactividad prolongada y posesión exclusiva del bien común.

En ese sentido, la aplicación del método dogmático permitió sistematizar e interpretar el ordenamiento jurídico vigente, evaluando la coherencia del artículo 985 del Código Civil con otras instituciones jurídicas, como la función social de la propiedad, la seguridad jurídica y la prescripción adquisitiva de dominio, constituyendo la base para sustentar la propuesta de modificación normativa planteada en la presente investigación.

3.3.2. Método funcional

El método funcional se orienta a analizar la finalidad que cumplen las normas jurídicas dentro de la sociedad, evaluando si estas responden adecuadamente a las necesidades sociales y si alcanzan los objetivos para los cuales fueron creadas.

En ese contexto, la presente investigación utilizó el método funcional, debido a que se evaluó el funcionamiento del artículo 985 del Código Civil en la realidad jurídica y social peruana, a fin de determinar si la prohibición de la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios cumple efectivamente con la finalidad de proteger el derecho de propiedad y garantizar la seguridad jurídica.

Asimismo, se analizó el impacto que la aplicación de dicha norma genera en los supuestos de abandono e inactividad prolongada de uno o varios copropietarios, advirtiéndose que, si bien su finalidad es proteger la cuota ideal de cada copropietario, en la práctica puede ocasionar efectos contrarios, tales como la permanencia de copropiedades disfuncionales, la incertidumbre jurídica, el desincentivo al cumplimiento de las obligaciones derivadas de la copropiedad, el obstáculo para el saneamiento de la propiedad y la limitación de la circulación de los bienes inmuebles.

3.3.3. Método comparativo

El método comparativo es una herramienta fundamental en la investigación jurídica que consiste en confrontar dos o más sistemas jurídicos, normas, instituciones o criterios jurisprudenciales, con la finalidad de identificar semejanzas, diferencias y posibles soluciones aplicables a una determinada problemática; de este modo, permite evaluar la eficacia de las distintas respuestas

normativas y obtener elementos de análisis que contribuyan al perfeccionamiento del ordenamiento jurídico.

En ese contexto, la presente investigación utilizó el método comparativo, debido a que se analizaron las regulaciones sobre copropiedad y prescripción adquisitiva de dominio en diversas legislaciones extranjeras, con el propósito de identificar cómo han sido abordados los supuestos de posesión exclusiva, abandono e inactividad prolongada de uno o varios copropietarios.

Asimismo, se comparó la regulación contenida en el artículo 985 del Código Civil peruano con las soluciones adoptadas por otros ordenamientos jurídicos, advirtiéndose que, mientras la legislación peruana establece la imprescriptibilidad absoluta de los bienes comunes entre copropietarios, algunos sistemas jurídicos admiten, bajo determinados presupuestos, la posibilidad de que opere la prescripción adquisitiva cuando la posesión exclusiva se prolonga durante el tiempo previsto por la ley y concurren los demás requisitos exigidos para su configuración.

En ese sentido, la aplicación del método comparativo permitió identificar alternativas normativas y criterios doctrinarios que evidencian la viabilidad jurídica de reconocer, en supuestos excepcionales, la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, constituyendo un importante referente para sustentar la propuesta de modificación del artículo 985 del Código Civil peruano, con la finalidad de fortalecer la seguridad jurídica, favorecer el saneamiento de la propiedad y armonizar el derecho con la realidad social.

3.4. MÉTODO DE INTERPRETACIÓN JURÍDICA

3.4.1. Método teleológico subjetivo

El académico Carruitero (2014) afirma que el método teleológico “busca comprender la situación real que existía al momento de la creación de la norma y así atribuirle sentido; para ello, se sirve de principios materiales y formales del Derecho” (p. 267).

En ese contexto, la presente investigación utilizó el método teleológico subjetivo, debido a que se analizaron los fundamentos y la finalidad que motivaron al legislador a incorporar en el artículo 985 del Código Civil la regla de imprescriptibilidad de los bienes objeto de copropiedad. Para ello, se examinó el propósito que persiguió dicha disposición al momento de su creación, identificando que su objetivo principal fue proteger los derechos de los copropietarios y evitar que alguno de ellos pudiera apropiarse del bien común en perjuicio de los demás.

Asimismo, se evaluó si esa finalidad legislativa continúa respondiendo a la realidad jurídica y social actual, especialmente en aquellos supuestos excepcionales de abandono, inactividad prolongada y posesión exclusiva ejercida por uno de los copropietarios.

En ese sentido, la aplicación de este método permitió advertir que, si bien la finalidad original de la norma resulta legítima, su regulación absoluta puede generar consecuencias distintas a las que inicialmente pretendió evitar, lo que justificó el planteamiento de una propuesta de modificación normativa acorde con las nuevas realidades sociales y con los principios de seguridad jurídica y función social de la propiedad.

3.5. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

3.5.1. Diseño cualitativo

Medina (2023) sostiene que el diseño cualitativo busca comprender y resolver problemáticas específicas vinculadas con una determinada realidad social; asimismo, procura generar conocimiento que contribuya a la toma de decisiones y al planteamiento de procesos de mejora o reformas, orientadas a transformar la realidad objeto de estudio.

En ese contexto, la presente investigación aplicó un diseño cualitativo, debido a que se analizó la problemática generada por la regulación del artículo 985 del Código Civil peruano, que establece la imprescriptibilidad de los bienes objeto de copropiedad, con la finalidad de comprender sus efectos jurídicos y sociales dentro del ordenamiento jurídico nacional.

Asimismo, se examinaron la doctrina, la legislación, la jurisprudencia y el derecho comparado relacionados con la posesión, la copropiedad y la prescripción adquisitiva de dominio, lo que permitió identificar las limitaciones de la regulación vigente frente a los supuestos de abandono, inactividad prolongada y posesión exclusiva del bien común. A partir de dicho análisis, se formuló una propuesta de modificación del artículo 985 del Código Civil, orientada a fortalecer el saneamiento de la propiedad, la seguridad jurídica, la libre circulación de los bienes inmuebles y la protección del copropietario diligente.

3.5.2. Diseño Teoría Fundamentada

Medina (2023) define la teoría fundamentada como una metodología cualitativa que permite construir teoría a partir de datos empíricos recolectados y analizados de manera sistemática; en este enfoque, la teoría no se impone previamente, sino que surge del contacto directo con la realidad estudiada; por

ello, resulta útil para comprender experiencias humanas, relaciones sociales y fenómenos jurídicos desde la práctica; en derecho, permite analizar el funcionamiento de normas, incumplimientos legales y propuestas de reforma jurídica.

En la presente investigación, el diseño de teoría fundamentada se aplicó mediante la recopilación y análisis sistemático de información obtenida de expedientes judiciales, casaciones, fuentes doctrinarias y entrevistas realizadas a especialistas en materia civil.

A partir del estudio de dichos datos, se identificaron categorías jurídicas relacionadas con la copropiedad, tales como la posesión exclusiva ejercida por uno de los copropietarios, la ausencia de actos de dominio por parte de los demás titulares, el abandono del bien y la afectación del derecho de propiedad.

El análisis comparativo de estos elementos permitió reconocer patrones recurrentes sobre las dificultades que genera la aplicación del artículo 985 del Código Civil, especialmente cuando la imprescriptibilidad de los bienes sujetos a copropiedad impide solucionar situaciones prolongadas de incertidumbre jurídica. En ese sentido, la teoría fundamentada permitió construir una explicación jurídica basada en la realidad analizada, sustentando la necesidad de evaluar una regulación excepcional de la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios como mecanismo de protección de derechos y seguridad jurídica.

3.5.3. Estudio de casos

Carruitero (2014) aduce que “la recopilación o análisis documental, es una técnica de la investigación jurídica utilizada para recolectar información, consiste en el tratamiento por el cual se estudian fuentes documentales preexistentes,

escritas y/o no escritas (datos cualitativos), para obtener información beneficiosa” (p.61).

En la presente investigación, el estudio de casos se aplicó mediante el análisis de expedientes judiciales y resoluciones emitidas por los órganos jurisdiccionales, relacionados con controversias derivadas de la copropiedad y la prescripción adquisitiva de dominio. Esta técnica permitió examinar la forma en que los jueces han interpretado y aplicado el artículo 985 del Código Civil frente a situaciones donde uno de los copropietarios ejerce una posesión exclusiva sobre el bien, mientras los demás titulares no realizan actos de posesión o defensa de sus derechos.

Asimismo, el análisis de estos casos permitió identificar criterios recurrentes y dificultades prácticas generadas por la prohibición de prescribir bienes objeto de copropiedad, contribuyendo a verificar la existencia de la problemática planteada y a sustentar la propuesta de una regulación excepcional de la prescripción adquisitiva entre copropietarios.

3.6. MUESTRA DE ESTUDIO

La muestra de estudio abarcó el análisis de (2) expedientes (sentencias de primera segunda instancia) y (8) casaciones sobre prescripción adquisitiva de dominio relacionados al tema objeto de la investigación; asimismo, la muestra se conformó por el conjunto de profesionales del derecho, (4) abogados y (2) jueces del Distrito Judicial del Santa y la Libertad, con experiencia relevante en derecho de propiedad y prescripción adquisitiva.

3.6.1. Muestra de casos

N.º	Sentencias derivadas de expedientes:	Datos Generales	
		Materia	
01	00157-2020-0-2201-JR-CI-01	Materia	Prescripción adquisitiva de dominio
		Demandante	Hortencia Daza Vásquez
		Demandado	Hilda Daza Vásquez
02	00885-2015-0-2402-JM-CI-01	Datos Generales	
		Materia	Prescripción adquisitiva de dominio
		Demandante	Leovina Cumari Aruna
		Demandado	Sucesión de Julio César Vásquez Macedo
N.º	Casaciones derivadas de expedientes:	Datos generales	
		Materia	
01	3948 – 2017 (Huánuco)	Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
		Demandante	Wildem Víctor Hilario Carbajal Aparicia Sebastián Estrada de Hilario
		Demandado	Adán Rafael Sebastián Papias Paucar Sánchez
02	1521 – 2017 (Lima)	Datos generales	
		Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
		Demandante	Matilde Balbín Tomas
		Demandado	Compañía Inmobiliaria La Campiña S.A.; en representación de la Compañía Inmobiliaria San Sebastián S.A.
03	3323 – 2013 (Lima)	Datos generales	
		Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
		Demandante	Máximo Salazar Barrientes Biviana Candia Quispe de Salazar
		Demandado	Aurelio Atachagua Bernuy Nanci Fernández Meza David Kuoman Saavedra Sara María Jiménez Avendaño
04	619 – 2018 (Huánuco)	Datos generales	
		Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
		Demandante	Alfredo José Chávez Galarza
		Demandado	Wenceslao Pacheco Gómez Julia Rosalía Olaza Peña
05	2571 – 2017 (Lima Este)	Datos generales	
		Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
		Demandante	Juana Durán Damián
		Demandado	Marino Américo Bernardo de la Cruz. Valeria Aylas Gómez
06	4083 – 2017	Datos generales	

	(Lima Este)	Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
		Demandante	Dionicia Palma Orosco
		Demandado	Victoria Soto Gallegos y Alexander Giancarlo Matías Soto
07	3246 – 2015 (Lima)	Datos generales	
		Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
		Demandante	Manuel Oré Ludeña
		Demandado	Iglesia Alianza Cristiana y Misionera del Perú
08	4753 – 2016 (Ventanilla)	Datos generales	
		Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
		Demandante	José Luis Villaverde Ramos
		Demandado	Caja de Pensiones Militar Policial sucedida procesalmente por Administradora El Comercio Sociedad Anónima.

3.7.1. Muestra de expertos

Asimismo, se realizó entrevistas a cuatro (04) abogados especialistas en materia civil, y (02) jueces civiles de la Corte Superior de Justicia del Santa y de la Libertad.

3.8. MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN						
VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN DE CATEGORIZACIÓN	DIMENSIONES	INDICADORES	SUBINDICADORES	OBJETIVOS
<i>Variable X:</i> La regulación del artículo 985° del código civil en el ordenamiento civil peruano.	El artículo 985° del Código Civil no permite a los copropietarios adquirir el bien común por prescripción adquisitiva de dominio. (Código Civil del Perú Art 985, 1984)	Esta categoría será operacionalizada mediante el análisis doctrinario, normativo, jurisprudencial y de entrevistas a especialistas en derecho civil, con la finalidad de examinar si la prohibición establecida en el artículo 985° del Código Civil peruano, respecto a la imposibilidad de que los copropietarios adquieran por prescripción los bienes comunes, debe mantenerse de manera absoluta o admitir una	Copropiedad	Naturaleza Jurídica	¿Cuál es la naturaleza jurídica de la copropiedad en el Perú?	OBJETIVO GENERAL: Fundamentar jurídicamente la necesidad de permitir la regulación excepcional de la prescripción adquisitiva de dominio de los bienes comunes entre copropietarios en el ordenamiento jurídico civil peruano, en contraste con la regla general de imprescriptibilidad prevista en el artículo 985 del Código Civil.
				Características	¿Cuáles son las características de la copropiedad?	
				Derechos y obligaciones entre copropietarios	¿Cuáles son los derechos y obligaciones de los copropietarios?	
		Prescripción adquisitiva de dominio		Naturaleza jurídica	¿Cuál es la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva en el Perú?	
				Fundamentos	¿Cuáles son los fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio?	
				Requisitos	¿Cuáles son los requisitos para accionar la	

		regulación excepcional. Para ello, se analizarán las subcategorías de copropiedad, prescripción adquisitiva de dominio e imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios, considerando sus fundamentos jurídicos, características, requisitos y efectos dentro del ordenamiento civil peruano.			prescripción adquisitiva de dominio?	OBJETIVOS ESPECÍFICOS: a. Describir las principales características jurídicas de la prescripción adquisitiva de dominio y la copropiedad, a partir del análisis doctrinario. b. Comparar diversas posturas sobre la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio y de la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios. c. Analizar la jurisprudencia nacional y comparada sobre la imprescriptibilidad
Variable Y: Incidencias negativas de la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios.	Las incidencias negativas de la imprescriptibilidad comprenden los efectos jurídicos, sociales y económicos que puede generar la prohibición absoluta de la	La categoría será analizada a través del estudio de doctrina, normas civiles, jurisprudencia nacional y comparada, expedientes judiciales, casaciones y entrevistas a	Derecho de Propiedad	Vulneración de los derechos del copropietario	¿De qué manera la imprescriptibilidad absoluta de los bienes comunes vulneraría los derechos del copropietario poseedor?	
			Saneamiento de las propiedades y	Saneamiento de una situación de	¿Cuál sería la incidencia	

	usucapión entre copropietarios, tales como conflictos patrimoniales, inseguridad jurídica, afectación al saneamiento de la propiedad y limitaciones para el copropietario que ejerce posesión exclusiva sobre el bien común. (Maldonado & Mamani, 2024)	abogados y jueces civiles, con el propósito de determinar cómo la imprescriptibilidad absoluta de los bienes comunes entre copropietarios puede afectar el saneamiento de la propiedad, la libre transferencia de bienes inmuebles, la seguridad jurídica, el orden social y el derecho de propiedad del copropietario poseedor.	transferencia de bienes inmuebles	hecho	comercial/económica de la regulación del artículo 985° del Código Civil?	de bienes comunes entre copropietarios. d. Proponer una modificación del artículo 985 del Código Civil peruano, que permita la prescripción adquisitiva de bienes comunes entre copropietarios en supuesto excepcionales, considerando la realidad social y jurídica del país.
				Principio de la libre circulación de bienes	¿Qué fundamentos permitirían la configuración de la prescripción adquisitiva entre copropietarios?	
			Seguridad Jurídica y Orden Social	Organización estatal en orden al mantenimiento del derecho y a la consiguiente protección del individuo	¿Cuál sería la incidencia social de la regulación del artículo 985° del Código Civil?	

3.9. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

a. Fichaje

Las fichas en la investigación “son utilizadas para registrar y organizar información consultada en libros, revistas, artículos y otras fuentes bibliográficas, siendo una estrategia formativa que posibilitará orden y agilidad en análisis de la información” (Medina, 2023, p,50).

Esta técnica se utilizó en el presente trabajo pues se recopiló a través de las fichas, información relevante consultada en libros, artículos jurídicos, físicos y virtuales sobre las diferentes instituciones y figuras jurídicas acorde a la investigación realizada.

b. Estudios de casos

Medina (2023) aduce que “la recopilación o análisis documental, es una técnica de la investigación jurídica utilizada para recolectar información, consiste en el tratamiento por el cual se estudian fuentes documentales preexistentes, escritas y/o no escritas (datos cualitativos), para obtener información beneficiosa”.

Esta técnica se usó en la presente investigación para analizar los casos a nivel judicial, con el propósito de verificar la realidad problemática y de corroborar la hipótesis planteada.

c. Entrevistas

Esta técnica cualitativa recolecta información, la cual se caracteriza por el diálogo e interacción directa entre el investigador y el experto en la materia, este último será el que brinde información beneficiosa para nutrir el trabajo de investigación y dar solución al problema; por consiguiente, Hernández (2018)

sostiene que, en la entrevista estructurada el entrevistador se sirve de una guía de preguntas específicas dependiendo exclusivamente de ella.

En el presente trabajo de investigación, se utilizó la técnica de la entrevista, ya que se recurrió al cuestionamiento de expertos en derecho civil, específicamente en temas de prescripción adquisitiva de dominio y propiedad, lo cual fue beneficioso para corroborar la hipótesis planteada; por ello, se logró a través de una entrevista estructurada compuesta por cinco preguntas que abordó los puntos más relevantes del tema de investigación.

3.10. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

a. Fichas bibliográficas

En esta investigación se utilizaron fichas documentales; entre ellas, se tienen fichas textuales, fichas de resumen y fichas de idea general; asimismo, mediante las fichas textuales, Medina (2023) manifiesta que “se transcribe un extracto de la literalidad de un libro, obra o artículo, sin realizar modificación alguna al texto original”.

Siendo así, este instrumento se utiliza cuando determinadas ideas de la fuente consultada son consideradas relevantes para el trabajo de investigación y es necesario hacer referencia a ellas; en ese sentido, se utilizaron estas fichas para señalar cuál es la apreciación del autor sobre la definición de una figura jurídica o teoría, conforme a lo establecido por las normas APA.

Las fichas de resumen “contribuyen a la síntesis de información al momento de su extracción; son llenadas con palabras propias, ideas y datos que se consideren relevantes” (Carruitero, 2014); en ese sentido, estas fichas se utilizaron en el presente trabajo para resumir ideas importantes y complejas, sintetizando la parte más beneficiosa del texto que sirvió de directriz para la elaboración de la investigación.

Solís (2008) señala que, en las fichas de idea general, se consignan los esbozos del investigador, los cuales nacen en el momento de la revisión del libro o artículo; asimismo, se registra información interpretativa, configurando un aporte y postura personal del investigador; con ello, se formulan críticas, juicios o puntos de vista que apoyan a refutar alguna afirmación de algún autor, ley o reglamento.

b. Guía de análisis de casos

Según Hernández (2018) “la guía de casos contiene la representación visual y descriptiva de los datos obtenidos, sirviendo como un protocolo de investigación, contextualizando el problema, organizando datos obtenidos, estableciendo alternativas” (p.418).

Se empleó para recolectar adecuadamente la información contenida en los expedientes materia de análisis, así como en la doctrina estudiada, de esta manera, esta técnica permitió la recolección de datos para la construcción del marco teórico, la discusión de resultados permitiendo la validación de la hipótesis.

c. Guía de entrevista

Medina (2023), es “un instrumento que permite ejecutar un trabajo reflexivo en la determinación de los probables temas que se abordarán en la entrevista”.

Se utilizó la guía de entrevista como herramienta de apoyo que permitió organizar y seleccionar las preguntas que se realizaron a los entrevistados, con ello se obtuvo información provechosa que reforzó el presente trabajo de investigación.

CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN

I. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. RESULTADOS

Tabla 1: Análisis de sentencias derivadas del Expediente Judicial Nro. 00157-2020-0-2201-JR-CI-01

DATOS GENERALES	
Expediente	00157-2020-0-2201-JR-CI-01
Demandante	Hortencia Daza Vásquez
Demandado	Hilda Daza Vásquez
Órgano resolutorio	Juzgado Civil – Sub sede Moyobamba
Materia	Prescripción adquisitiva de dominio
Magistrado (A) a cargo de resolver la LITIS	Gálvez Herrera Román Robles Campos Salazar
Sentencia Primera Instancia	Resolución N. ° 07 (Fecha: 12-08-2022)
Sentencia Segunda Instancia	Resolución N. ° 13, de fecha 6 de enero de 2023
ANÁLISIS DE LA SENTENCIAS DE 1ERA Y 2DA INSTANCIA	
Descripción de los Hechos	La demandante, Hortencia Daza Vásquez, inició un proceso judicial para adquirir, por prescripción adquisitiva de dominio, un bien inmueble que, según se constató posteriormente durante el proceso, pertenece a la masa hereditaria de su madre, Ana Victoria Vásquez Olortegui viuda de Daza. El caso se complicó porque la demandante solo emplazó a una de sus hermanas, Hilda Daza Vásquez, omitiendo a los demás herederos que también tienen derechos sobre el bien. Del estudio del expediente, se tiene que la demandante pretende que se le declare propietaria del inmueble que alega poseer por más de diez años, de manera permanente, pacífica y como legítima posecionaria; asimismo, en ejercicio de su atribución como propietaria, ha pagado el impuesto predial en la Municipalidad Provincial de Moyobamba y el servicio de energía eléctrica.

Situación Jurídica Relevante Primera Instancia	La jueza de primera instancia declaró infundada la demanda, al considerar que el bien materia de prescripción pertenecía a la madre fallecida de la demandante; en ese sentido, advirtió la existencia de una relación de copropiedad entre la demandante, la demandada y los demás herederos; por ello, aplicó el artículo 985 del Código Civil, según el cual ningún copropietario puede adquirir por prescripción los bienes comunes; frente a esta decisión, la demandante interpuso recurso de apelación.
Situación Jurídica Relevante Segunda Instancia	La Sala Civil Permanente de Moyobamba declaró la nulidad de la sentencia de primera instancia, al sostener que el análisis realizado por la jueza no fue correcto; ello debido a que un heredero, o varios de ellos, sí podrían adquirir un bien por usucapión, siempre que acrediten una posesión efectiva sobre el inmueble; por esta razón, la Sala ordenó reponer el proceso, a fin de emplazar a todos los herederos y determinar si la demandante poseía realmente el bien de manera exclusiva o si la posesión era ejercida conjuntamente.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA	
Del análisis de las sentencias del Expediente N.º 00157-2020-0-2201-JR-CI-01 se advierte que la controversia giró en torno a la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio formulada por una heredera respecto de un bien integrante de la masa hereditaria de su causante, lo que originó el debate sobre la existencia de copropiedad entre los coherederos y la aplicación del artículo 985 del Código Civil. En primera instancia, la demanda fue declarada infundada al considerarse que, al existir una relación de copropiedad, ningún copropietario podía adquirir por prescripción los bienes comunes, aplicándose de manera estricta el citado artículo. Dicho criterio evidencia el problema jurídico que sustenta la presente investigación, pues la interpretación literal de esta disposición puede convertirse en un obstáculo para el reconocimiento de situaciones posesorias consolidadas, aun cuando uno de los copropietarios haya ejercido una posesión continua, pacífica, pública y con ánimo de dueño exclusivo, situación originada por el abandono del bien. No obstante, la Sala Civil Permanente de Moyobamba, al resolver el recurso de apelación, declaró nula la sentencia de primera instancia y precisó que un heredero sí puede adquirir por prescripción un bien poseído por su causante, siempre que acredite una posesión efectiva, exclusiva y ejercida como propietario durante el plazo legal correspondiente. De esta manera, la Sala adoptó una interpretación sistemática de las instituciones de la propiedad, la posesión y la sucesión, apartándose de una aplicación rígida del artículo 985 del Código Civil. En consecuencia, este pronunciamiento resulta relevante para la presente investigación, por cuanto evidencia la tensión existente entre la protección de los derechos de los copropietarios y la necesidad de reconocer, de manera excepcional, situaciones posesorias consolidadas. Asimismo, constituye un precedente que respalda la propuesta de regular expresamente la prescripción adquisitiva respecto de bienes objeto de copropiedad, a fin de evitar que la aplicación absoluta del artículo 985 del Código Civil genere afectaciones al derecho de propiedad de quien ha cumplido con los presupuestos materiales de la usucapión.	

En ese sentido, el hallazgo encontrado en este caso consiste en que la aplicación estricta del artículo 985 no es uniforme en la práctica judicial, pues mientras el juez de primera instancia optó por una interpretación literal, la Sala Superior recurrió a una interpretación sistemática que permitió reconocer la posibilidad excepcional de usucapión entre coherederos.

Tabla 2: Análisis de sentencias derivadas del Expediente Judicial Nro. 00885-2015-0-2402-JM-CI-01

DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE JUDICIAL	
Expediente	00885-2015-0-2402-JM-CI-01
Demandante	Leovina Cumari Aruna
Demandado	Sucesión de Julio César Vásquez Macedo
Órgano resolutorio	Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali
Materia	Prescripción adquisitiva de dominio
Magistrado (A) a cargo de resolver la LITIS	Bermeo Turchi Gutiérrez Pineda Rosas Torres
Sentencia Primera Instancia	Resolución N. ° 21 (Fecha: 10-08-2020)
Sentencia Segunda Instancia	Resolución N. ° 07 (Fecha: 17-08-2021)
ANÁLISIS DE LA SENTENCIAS DE 1ERA Y 2DA INSTANCIA	
Descripción de los Hechos	La demandante, Leovina Cumari Aruna, interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la Sucesión de Julio César Vásquez Macedo, solicitando que se le declare propietaria del 50% del inmueble ubicado en el jirón Callao, Mz. 132, Lt. 08, distrito de Yarinacocha; sin embargo, al verificarse que dicho bien se encontraba en copropiedad entre ambas partes, el juez de primera instancia declaró improcedente la demanda; frente a ello, la demandante apeló la decisión, siendo el caso revisado por la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, la cual confirmó la improcedencia.
Situación Jurídica Relevante Primera Instancia	La situación jurídica relevante se centró en determinar si Leovina Cumari Aruna, pese a tener la condición de copropietaria del inmueble, podía adquirir por prescripción adquisitiva el 50% correspondiente a Julio César Vásquez Macedo; sin embargo, el

	Juzgado Mixto de Yarinacocha basó su decisión en el artículo 985 del Código Civil, al considerar que dicha norma prohíbe expresamente que un copropietario adquiera por prescripción los bienes comunes; en ese sentido, al verificarse que ambas partes figuraban como copropietarias del bien materia de litis, se concluyó que la pretensión no resultaba jurídicamente viable, por lo que la demanda fue declarada improcedente.
Situación Jurídica Relevante Segunda Instancia	La situación jurídica relevante en la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali estuvo vinculada con la revisión de la apelación interpuesta por la demandante, quien alegó haber ejercido posesión exclusiva, pública, pacífica y continua sobre el bien; no obstante, la Sala confirmó la decisión de primera instancia, sosteniendo que el artículo 985 del Código Civil impide la usucapión entre copropietarios; además, precisó que, incluso cuando uno de ellos posea el bien de forma exclusiva, la ley presume que también lo hace en nombre de los demás copropietarios, lo cual impide configurar una posesión exclusiva con <i>animus domini</i> suficiente para adquirir el bien común por prescripción.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA	
Del análisis del expediente se advierte que la controversia se originó cuando Leovina Cumari Aruna solicitó la prescripción adquisitiva del cincuenta por ciento del inmueble perteneciente a Julio César Vásquez Macedo, pese a que ambos ostentaban la condición de copropietarios del bien. La pretensión se sustentó en el ejercicio de una posesión continua, pacífica, pública y como propietaria durante el plazo legal; sin embargo, tanto el Juzgado Mixto de Yarinacocha como la Sala Especializada en lo Civil y Afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali consideraron que la demanda resultaba improcedente, al estimar que el artículo 985 del Código Civil prohíbe que un copropietario adquiera por prescripción los bienes comunes. El análisis de este pronunciamiento evidencia una interpretación estricta y restrictiva del artículo 985 del Código Civil, pues el órgano jurisdiccional sostuvo que la sola condición de copropietaria impedía jurídicamente la usucapión, al considerar que la posesión ejercida sobre el bien común se realiza también en representación de los demás copropietarios y, por tanto, no se configura el <i>animus domini</i> exigido para la prescripción adquisitiva. En consecuencia, la posesión exclusiva y prolongada alegada por la demandante no fue valorada como un elemento suficiente para desvirtuar la existencia de la copropiedad. Este hallazgo resulta especialmente relevante para la presente investigación, porque demuestra que la aplicación literal del artículo 985 del Código Civil puede conducir a que la titularidad formal prevalezca sobre la realidad posesoria acreditada en el proceso. Asimismo, pone de manifiesto que la protección jurídica otorgada al copropietario que no ejerce actos materiales sobre el bien puede limitar el reconocimiento de situaciones posesorias consolidadas, impidiendo la formalización de derechos adquiridos mediante una posesión prolongada y afectando la finalidad de la prescripción adquisitiva como mecanismo de saneamiento de la propiedad y de otorgamiento de seguridad jurídica. En ese	

sentido, este expediente constituye una manifestación concreta del problema jurídico que aborda la presente investigación y refuerza la necesidad de establecer una regulación que permita armonizar la protección de los derechos de los copropietarios con el reconocimiento excepcional de la prescripción adquisitiva cuando se acrediten plenamente sus presupuestos legales.

Tabla 3: Análisis de la Casación Nro. 3948 – 2017

DATOS GENERALES DE LA CASACIÓN	
Casación	3948 – 2017 (Huánuco)
Demandante	Wildem Víctor Hilario Carbajal Aparicia Sebastián Estrada de Hilario
Demandado	Adán Rafael Sebastián Papias Paucar Sánchez
Litisconsorte Pasiva	María Cornelia Mendoza Salinas
Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
Sentencia de Primera Instancia	Resolución N. ° 30 de Fecha: 10-11-2016 (Fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio)
Sentencia de Segunda Instancia	Resolución N.º 39 de Fecha: 24-05-2017 (Confirma Sentencia de Primer Instancia)
Sentencia Casación	Fecha: 26-06-2018 (Fundada el Recurso de Casación) (Consecuencia Nula la Sentencia de Vista)
ANÁLISIS DE LA CASACIÓN	
Descripción de los Hechos	Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario interpusieron demanda contra Adán Rafael Sebastián y Papias Paúcar Sánchez, con la finalidad de que se les declarara propietarios por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado entre las intersecciones de los jirones Dos de Mayo y Simón Bolívar S/N, signado como lote 12, manzana “C2”, del centro poblado del distrito de Jesús, provincia de Lauricocha, departamento de Huánuco, con una extensión de 343.90 m²; los demandantes sostuvieron que habían adquirido dicho bien mediante escritura imperfecta de compraventa otorgada por su titular primigenio, Rodolfo Salinas Vara; dicho acto jurídico se habría celebrado

	ante el Juez de Paz del distrito de Jesús, el 13 de noviembre de 1982; asimismo, afirmaron que desde aquella fecha ejercían una posesión real y efectiva sobre el predio, usufructuándolo como dueños y propietarios; en ese sentido, señalaron que su posesión había sido pacífica, pública y continua, sin perturbación de vecinos, autoridades ni colindantes; por ello, alegaron que su titularidad se encontraba respaldada por certificaciones y constancias emitidas por personas y autoridades del lugar.
Situación Jurídica relevante – Primera Instancia	La situación jurídica relevante en primera instancia se centró en determinar si la posesión ejercida por Wildem Víctor Hilario Carbajal y Aparicia Sebastián Estrada de Hilario cumplía con los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio; en ese sentido, el juez valoró la escritura imperfecta de compraventa, las constancias de posesión, las certificaciones de autoridades, las declaraciones testimoniales y la inspección judicial; por ello, concluyó que los demandantes ejercían una posesión pública, pacífica, continua y como propietarios por un plazo superior al exigido por el artículo 950 del Código Civil; en consecuencia, declaró fundada la demanda, privilegiando la posesión efectiva y prolongada frente al título inscrito alegado por la parte demandada.
Situación Jurídica relevante – Segunda Instancia	Se consistió en revisar si la decisión del juez había sido correcta frente al cuestionamiento de María Cornelia Mendoza Salinas, quien alegaba tener un derecho de propiedad inscrito junto con su hermano; sin embargo, la Sala Superior confirmó la sentencia apelada, al considerar que la inscripción registral no impedía que los demandantes adquirieran el bien por prescripción adquisitiva, siempre que se acreditaran los requisitos legales; asimismo, sostuvo que los conflictos posteriores, como la carta notarial y el proceso de desalojo, no desvirtuaban la posesión ya consolidada; por ello, mantuvo la decisión de declarar propietarios a los demandantes por usucapión.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA	
Del análisis de la Casación N.º 3948-2017-Huánuco se advierte que la Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación al verificar que las instancias de mérito no realizaron una valoración conjunta y razonada de los medios probatorios antes de declarar la prescripción adquisitiva de dominio. La controversia surgió a partir del cuestionamiento formulado por la recurrente respecto de su derecho de propiedad inscrito y del cumplimiento de los requisitos exigidos para la usucapión, así como de la alegada vulneración al debido proceso y al deber de motivación de las resoluciones judiciales. El análisis del pronunciamiento evidencia que la Corte Suprema no estableció la prevalencia automática del derecho de propiedad inscrito ni de la posesión invocada por los demandantes. Por el contrario, precisó que la declaración de prescripción adquisitiva exige que el órgano jurisdiccional valore de manera conjunta todos los medios probatorios y exponga una motivación suficiente que justifique el cumplimiento de cada uno de los presupuestos legales de la usucapión. En ese sentido, la existencia de un título inscrito	

constituye un elemento relevante dentro del proceso, pero debe ser apreciada conjuntamente con los actos posesorios acreditados y con las demás pruebas incorporadas al expediente. Este criterio jurisprudencial resulta relevante para la presente investigación, pues demuestra que la solución de los conflictos relacionados con la prescripción adquisitiva no puede sustentarse en una interpretación rígida de los derechos en controversia, sino en un análisis integral de las circunstancias del caso concreto. Asimismo, refuerza la necesidad de que los órganos jurisdiccionales fundamenten adecuadamente sus decisiones cuando se debate el reconocimiento de una posesión consolidada, criterio que resulta igualmente aplicable al análisis de la prescripción adquisitiva respecto de bienes sujetos a copropiedad, donde la valoración de la realidad posesoria adquiere especial importancia para garantizar una tutela jurisdiccional debidamente motivada.

Tabla 4: Análisis de la Casación Nro. 1521 – 2017

DATOS GENERALES DE LA CASACIÓN	
Casación	1521 – 2017 (Lima)
Demandante	Matilde Balbín Tomas
Demandado	Compañía Inmobiliaria La Campiña S.A.; en representación de la Compañía Inmobiliaria San Sebastián S.A.
Litisconsorte Pasiva	Hermógenes Balbín Tomas
Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
Sentencia de Primera Instancia	Resolución N. ° 57 (Fecha: 09-11-2015)
Sentencia de Segunda Instancia	Resolución N. ° 06 (Fecha: 20-01-2017)
Sentencia Casación	Fecha: 19-06-2018 (Fundada el Recurso de Casación) (Consecuencia Nula la Sentencia de Vista)
ANÁLISIS DE LA CASACIÓN	
Descripción de los Hechos	La demandante, Matilde Balbín Tomás, interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la Compañía Inmobiliaria La Campiña Sociedad Anónima, vinculada a la Compañía Inmobiliaria San Sebastián Sociedad Anónima; ello, con la finalidad de que judicialmente se le declare propietaria del inmueble ubicado en la manzana T-1, lote B-

	18, de la urbanización Parcelación Semirústica La Campiña, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima. La demandante manifestó que, el quince de febrero de mil novecientos sesenta y tres, su finado padre, junto con Hermógenes Balbín Tomás y Otilia Martínez Romero, adquirieron el lote número 18 de la manzana T-1 mediante contrato de compraventa; sin embargo, dicha transferencia no fue regularizada hasta la fecha; asimismo, indicó que, el trece de mayo de mil novecientos setenta y dos, se suscribió una cláusula adicional en la que se precisó que el área del inmueble era de 2784 m², extensión que aparece consignada en la partida electrónica correspondiente. Asimismo, señaló que su padre falleció el diecinueve de octubre de mil novecientos setenta y ocho; por ello, desde dicha fecha sostuvo tener la calidad de propietaria del inmueble materia del proceso; posteriormente, indicó que tomó posesión del bien desde mayo de mil novecientos noventa y ocho; además, afirmó haber construido en dicho predio una vivienda de tres niveles, situación que podía verificarse mediante la inspección realizada en el lugar. De igual manera, precisó que ocupaba el bien conjuntamente con su hijo, Hugo Lambruschini Balbín, por más de doce años; no obstante, la demandada figuraba como propietaria en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima; además, sostuvo que el emplazado nunca regularizó la compraventa realizada a favor de su padre y de los demás compradores; en ese sentido, afirmó que la parte demandada tampoco se apersonó al inmueble, pese a tener conocimiento de que ella tenía la condición de heredera de quien en vida fue su padre, Alejandro Balbín Carhuamaca. Finalmente, sostuvo que su posesión sobre el inmueble podía acreditarse mediante las declaraciones juradas de autovalúo, los recibos de pago del impuesto predial y los demás tributos cancelados ante la Municipalidad Distrital de Chorrillos; por consiguiente, consideró que había cumplido con los requisitos exigidos por ley para adquirir la propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio.
Situación Jurídica relevante – Primera Instancia	La sentencia de primera instancia señaló que la demandante había reconocido que el inmueble materia de litis provenía de su difunto padre, Alejandro Balbín Carhuamaca; por ello, el juzgado consideró que no podía pretender ser declarada propietaria exclusiva del bien, debido a que su condición de heredera la vinculaba con una situación de copropiedad hereditaria; asimismo, el a quo precisó que, conforme al artículo 985 del Código Civil, ningún copropietario puede adquirir por prescripción los bienes comunes; en consecuencia, al no haberse acreditado una posesión exclusiva por más de diez años, tampoco se cumplía con el requisito previsto en el artículo 950 del Código Civil; por tal razón, la demanda de prescripción adquisitiva de dominio fue declarada infundada.

Situación Jurídica relevante – Segunda Instancia	Por otro lado, en segunda instancia, la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima sostuvo que, a partir de la valoración conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso, se acreditaba que la demandante, en su condición de coheredera, había ejercido posesión sobre una parte del predio que le habría correspondido a su fallecido progenitor, Alejandro Balbín Carhuamaca; asimismo, se precisó que dicho causante adquirió el bien conjuntamente con Hermógenes Balbín Tomás y Otilia Martínez Romero, mediante contrato de promesa de venta de fecha quince de febrero de mil novecientos sesenta y tres, celebrado con la Compañía Inmobiliaria San Sebastián; sin embargo, dicho contrato no llegó a perfeccionarse. Asimismo, la Sala Superior consideró que la posesión ejercida por la demandante databa desde mil novecientos noventa y ocho, año en el que declaró ante la Municipalidad Distrital de Chorrillos la construcción primigenia realizada sobre el primer piso del inmueble; además, señaló que dicha posesión se mantuvo de forma ininterrumpida hasta el ocho de marzo de dos mil once, fecha de interposición de la demanda; en consecuencia, al estimar que la actora había acreditado actos posesorios continuos, pacíficos y públicos como propietaria, conforme al artículo 950 del Código Civil, revocó la sentencia apelada y, reformándola, declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA	
Del análisis de la Casación N.º 1521-2017, Lima, se advierte que la controversia se originó a partir de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por Matilde Balbín Tomás respecto de un inmueble que habría pertenecido a su padre, Alejandro Balbín Carhuamaca. La recurrente alegó haber ejercido una posesión continua, pacífica y pública sobre el bien; sin embargo, el proceso también planteó la necesidad de determinar si el inmueble formaba parte de una copropiedad hereditaria entre los coherederos. En primera instancia, la demanda fue declarada infundada al considerarse que la condición de coheredera impedía adquirir por prescripción un bien común; posteriormente, la Sala Superior revocó dicha decisión y declaró fundada la demanda, otorgando mayor relevancia a la posesión acreditada por la demandante. No obstante, la Corte Suprema declaró fundado el recurso de casación interpuesto por Hermógenes Balbín Tomás, anuló la sentencia de vista y ordenó la emisión de un nuevo pronunciamiento, al advertir que la Sala Superior no había realizado un análisis suficiente respecto de la condición de coheredera de la demandante ni de las consecuencias jurídicas derivadas del régimen de copropiedad hereditaria. En ese sentido, el máximo tribunal consideró necesario que el órgano jurisdiccional examine de manera integral la relación existente entre la prescripción adquisitiva y la copropiedad, evitando resolver la controversia únicamente a partir del cumplimiento de los requisitos generales de la usucapión. El análisis de este pronunciamiento permite advertir que, cuando la prescripción adquisitiva recae sobre bienes sujetos a copropiedad hereditaria, la verificación de la	

posesión continua, pacífica y pública no resulta suficiente para resolver el conflicto jurídico. Asimismo, evidencia que el juez debe analizar de manera conjunta la situación posesoria y el régimen jurídico de la copropiedad, valorando las particularidades del caso concreto antes de emitir una decisión. Este hallazgo resulta relevante para la presente investigación, pues pone de manifiesto que los conflictos entre la usucapión y la copropiedad requieren un análisis más amplio que la simple aplicación de los requisitos tradicionales de la prescripción adquisitiva, lo que refuerza la necesidad de establecer criterios claros para armonizar la protección de los derechos de los copropietarios con el reconocimiento de situaciones posesorias consolidadas.

Tabla 5: Análisis de la Casación Nro. 3323 – 2013

DATOS GENERALES DE LA CASACIÓN	
Casación	3323 – 2013 (Lima)
Demandante	Máximo Salazar Barrientes Biviana Candia Quispe de Salazar
Demandado	Aurelio Atachagua Bernuy Nanci Fernández Meza David Kuoman Saavedra Sara María Jiménez Avendaño
Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
Sentencia de Primera Instancia	Fecha: 18-04-2012 (Improcedente la demanda)
Sentencia de Segunda Instancia	Fecha: 13-03-2013 (Sala Mixta Transitoria de Ate, Corte Superior de Justicia de Lima, que Confirmando la Improcedencia)
Sentencia Casación	Fecha: 03-11-2014 (Corte Suprema, Sala Civil Transitoria)
ANÁLISIS DE LA CASACIÓN	
Descripción de los Hechos	Los demandantes interpusieron demanda de prescripción adquisitiva de dominio respecto de un lote de 500 m ² , actualmente denominado manzana B, lote 1-A, con frente a la calle Tokio, ubicado dentro de la Unidad Catastral N.º 10571, en Santa María de Huachipa, distrito de Lurigancho-Chosica, Lima; asimismo, alegaron haber ingresado al predio y ejercido actos propios de propietarios, como la posesión continua,

	pacífica y pública; por ello, solicitaron que se les declare judicialmente propietarios del bien materia de controversia. Por su parte, Aurelio Atachagua Bernuy y Nanci Fernández Meza adquirieron el ochenta y uno punto noventa y tres por ciento (81.93 %) de las acciones y derechos del predio de mayor extensión, conforme consta en la cláusula quinta de la escritura pública de compraventa de fecha veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y seis; del mismo modo, los codemandados David Kuoman Saavedra y Sara María Jiménez Avendaño de Kuoman adquirieron el dieciocho punto cero siete por ciento (18.07 %) de los derechos y acciones del indicado predio matriz, conforme al Asiento N.º C00001 de la Partida N.º 49088478; en consecuencia, se advierte que el inmueble se encontraba sujeto a un régimen de copropiedad. En ese sentido, el artículo 969 del Código Civil establece que existe copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas; por tanto, dicho presupuesto se verifica en el presente caso, ya que tanto la parte demandante como los demandados mantenían derechos sobre el predio submateria; de esta manera, ambas partes ostentaban la condición de copropietarios del terreno, situación que generó la controversia jurídica respecto a la posibilidad de adquirir por prescripción adquisitiva una parte determinada del bien común.
Situación Jurídica relevante – Primera Instancia	En primera instancia, la situación jurídica relevante no se centró principalmente en el concepto de justo título, sino en la condición de copropiedad del predio materia de prescripción adquisitiva; en ese sentido, el juzgado advirtió que los demandantes pretendían adquirir por usucapión un área de 500 m² perteneciente a un predio de mayor extensión, respecto del cual también existían derechos y acciones inscritos a favor de los demandados; asimismo, se aplicó el artículo 969 del Código Civil, al considerarse que el bien pertenecía por cuotas ideales a dos o más personas; por ello, se concluyó que las partes tenían la condición de copropietarias; en consecuencia, el juzgado estimó aplicable el artículo 985 del Código Civil, según el cual ningún copropietario ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes; por tanto, la demanda fue declarada improcedente, al entenderse que la posesión ejercida por los demandantes no podía generar propiedad exclusiva sobre una parte del bien común mientras subsistiera la copropiedad.
Situación Jurídica relevante – Segunda Instancia	En segunda instancia, la Sala Superior confirmó la decisión emitida por el juez de primera instancia; asimismo, sostuvo que el predio materia de controversia se encontraba sujeto a copropiedad, debido a que existían derechos y acciones inscritos a favor de las partes sobre el bien de mayor extensión; en ese sentido, consideró aplicable el artículo 985 del Código Civil, el cual establece que ningún copropietario ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes; por consiguiente, la Sala

	concluyó que la pretensión de prescripción adquisitiva no resultaba procedente, al tratarse de un inmueble comprendido dentro de una comunidad de bienes. De igual forma, la segunda instancia relacionó la prescripción adquisitiva regulada en el artículo 950 del Código Civil con el límite impuesto por el artículo 985 del mismo cuerpo normativo; por ello, si bien los demandantes alegaban posesión sobre un área determinada del predio, la Sala entendió que dicha posesión no podía generar propiedad exclusiva mientras subsistiera la condición de copropietarios; en consecuencia, la situación jurídica relevante radicó en la prevalencia de la prohibición legal de prescribir bienes comunes frente a la alegada posesión individual de los demandantes; de este modo, se confirmó la improcedencia de la demanda.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA	
Del análisis de la Casación N.º 3323-2013, Lima, se advierte que la controversia jurídica se centró en determinar si la prohibición de adquirir por prescripción los bienes comunes debía aplicarse de manera automática o si, por el contrario, era necesario analizar previamente la situación jurídica y posesoria del bien. En las instancias de mérito se consideró que la condición de copropietarios impedía la procedencia de la prescripción adquisitiva; sin embargo, la Corte Suprema estimó que dicha circunstancia, por sí sola, no resultaba suficiente para resolver la controversia, siendo indispensable examinar las particularidades del caso concreto y verificar el cumplimiento de los presupuestos exigidos para la usucapión. El análisis del pronunciamiento evidencia que la protección conferida por el régimen de copropiedad no excluye la obligación del órgano jurisdiccional de valorar la realidad posesoria acreditada en el proceso. En ese sentido, la Corte Suprema destacó la importancia de determinar si la copropiedad mantenía un contenido real y efectivo o si, por el contrario, la posesión exclusiva, pública, pacífica y prolongada ejercida por uno de los copropietarios había generado una situación jurídica que merecía ser analizada a la luz de la institución de la prescripción adquisitiva. De este modo, el criterio jurisprudencial pone de manifiesto que la aplicación de la prohibición prevista para los bienes comunes no debe efectuarse de manera automática, sino a partir de un examen integral de los hechos y de las pruebas incorporadas al proceso. Este hallazgo resulta especialmente relevante para la presente investigación, pues evidencia que la solución de los conflictos relacionados con la prescripción adquisitiva sobre bienes sujetos a copropiedad exige armonizar la protección de los derechos de los copropietarios con el análisis de la realidad posesoria existente en cada caso. Asimismo, permite advertir que la sola existencia de una titularidad compartida no constituye, por sí misma, un impedimento suficiente para descartar el estudio de la usucapión, siendo necesario que el juez valore de manera conjunta la naturaleza de la copropiedad, el ejercicio efectivo de la posesión y las circunstancias particulares que rodean la controversia. En consecuencia, esta casación constituye un referente jurisprudencial	

relevante para sustentar la necesidad de interpretar el régimen de copropiedad desde una perspectiva que atienda tanto a la protección de los derechos de los copropietarios como a la función jurídica que cumple la prescripción adquisitiva en la consolidación de situaciones posesorias.

Tabla 6: Análisis de la Casación Nro. 619 – 2018

DATOS GENERALES DE LA CASACIÓN	
Casación	619 – 2018 (Huánuco)
Demandante	Alfredo José Chávez Galarza
Demandado	Wenceslao Pacheco Gómez Julia Rosalía Olaza Peña
Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
Sentencia de Primera Instancia	Fecha: 24-03-2017 (Infundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio)
Sentencia de Segunda Instancia	Fecha: 02-11-2017 (Revoca la Sentencia Apelada)
Sentencia Casación	Fecha: 06-07-2021 (Fundada el Recurso de Casación) (Confirmaron Sentencia de Primera Instancia)
ANÁLISIS DE LA CASACIÓN	
Descripción de los Hechos	El demandante alega que ha poseído el bien junto a su madre desde 1977, actuando como propietario y realizando pagos de impuestos y servicios. La parte demandada argumenta que el demandante no ha demostrado una posesión pacífica, ya que existe una denuncia por usurpación en su contra. Además, señalan que el demandante no poseyó el bien como propietario, sino como "servidor de la posesión" de su madre, y que el plazo de posesión no se cumplió.
Situación Jurídica relevante – Primera Instancia	La situación jurídica relevante de la Casación N.º 619-2018, Huánuco, se centra en determinar si la posesión ejercida por Alfredo José Chávez Galarza cumplía con los requisitos exigidos para la prescripción adquisitiva de dominio; en primera instancia, el juzgado declaró infundada la demanda, debido a que consideró que el demandante no acreditó una posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante el plazo legal de diez años; asimismo, sostuvo que, mientras vivía su madre, el actor habría tenido la condición de servidor de la posesión,

	pues su permanencia en el inmueble estaba subordinada a la posesión ejercida por ella; además, se valoró la existencia de una denuncia por usurpación, lo que permitió cuestionar el carácter pacífico de la posesión alegada.
Situación Jurídica relevante – Segunda Instancia	En segunda instancia, la Sala Superior revocó la decisión apelada y declaró fundada la demanda; para ello, valoró de manera conjunta los recibos de servicios, pagos municipales, certificados de posesión, constancias vecinales y demás documentos presentados por el demandante; en consecuencia, consideró que este había poseído el inmueble desde 1977 hasta la interposición de la demanda en 2012, primero junto con su madre y luego de manera individual; sin embargo, dicha decisión fue posteriormente cuestionada en casación, debido a que la Corte Suprema concluyó que no bastaba acreditar actos posesorios, sino que era indispensable demostrar el <i>animus domini</i> , es decir, la intención real de poseer como propietario, sin reconocer la titularidad de otra persona.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA	
Del análisis de la Casación N.º 619-2018, Huánuco, se advierte que la controversia jurídica se centró en determinar si el demandante había acreditado el ejercicio de una posesión con <i>animus domini</i>, requisito indispensable para la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio. La Corte Suprema concluyó que, si bien el demandante y su madre realizaron diversos actos posesorios sobre el inmueble, tales actuaciones no evidenciaban una posesión ejercida a título de propietario, debido a que reconocían la titularidad de la demandada. En consecuencia, el máximo tribunal consideró que no se encontraba acreditado uno de los presupuestos esenciales para la configuración de la usucapión. El análisis del pronunciamiento permite advertir que la Corte Suprema otorgó especial relevancia al comportamiento del poseedor, precisando que la posesión apta para adquirir la propiedad por prescripción debe exteriorizar una voluntad inequívoca de actuar como propietario y no derivar de una situación de tolerancia, subordinación o reconocimiento del derecho ajeno. De este modo, el criterio jurisprudencial reafirma que la sola permanencia en el inmueble o la realización de actos materiales sobre el bien no resultan suficientes para configurar la prescripción adquisitiva si no se acredita el ejercicio de una posesión autónoma, pública, pacífica, continua y con <i>animus domini</i>. Este hallazgo resulta relevante para la presente investigación, pues permite establecer un criterio de análisis aplicable a los supuestos de copropiedad. Si el ordenamiento jurídico exige la acreditación de una posesión ejercida como propietario para quien no ostenta la condición de copropietario, con mayor razón resulta pertinente examinar si un copropietario que ha ejercido una posesión exclusiva, pública, pacífica y prolongada sobre el bien común podría llegar a demostrar, de manera excepcional, la existencia de un verdadero <i>animus domini</i>. En ese sentido, la casación aporta un elemento interpretativo que fortalece la propuesta de la investigación, al destacar que la configuración de la	

prescripción adquisitiva depende de la calidad y naturaleza de la posesión acreditada, más que del simple transcurso del tiempo.

Tabla 7: Análisis de la Casación Nro. 2571-2017

DATOS GENERALES DE LA CASACIÓN	
Casación	2571 – 2017 (Lima Este)
Demandante	Juana Durán Damián
Demandado	Marino Américo Bernardo de la Cruz. Valeria Aylas Gómez
Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
Sentencia de Primera Instancia	Fecha: 08-06-2016 (Fundada)
Sentencia de Segunda Instancia	Fecha: 27-03-2017 (Revoca)
Sentencia Casación	Fecha: 07-09-2018 (Fundada el Recurso de Casación) (Confirmaron Sentencia de Primera Instancia)
ANÁLISIS DE LA CASACIÓN	
Descripción de los Hechos	Juana Durán Damián interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio respecto de un inmueble ubicado en San Juan de Lurigancho, señalando que ingresó al predio junto con su conviviente — posteriormente cónyuge— mediante un contrato privado de compraventa celebrado en 1996. Tras el fallecimiento de este en 2004, continuó ejerciendo la posesión exclusiva, pública, pacífica y continua del inmueble durante el tiempo exigido por la ley. La controversia consistió en determinar si la demandante podía solicitar la usucapión únicamente a su favor o si era necesaria la participación de la sucesión de su cónyuge fallecido.
Situación Jurídica relevante – Primera Instancia	El Juzgado declaró fundada la demanda al considerar acreditado que la demandante ejerció una posesión continua, pacífica, pública y como propietaria durante más de diez años. Asimismo, estimó que los medios probatorios demostraban el cumplimiento de los requisitos exigidos para la prescripción adquisitiva de dominio, reconociendo que la posesión se mantuvo incluso después del fallecimiento de su cónyuge.

Situación Jurídica relevante – Segunda Instancia	En La Sala Superior revocó la decisión y declaró improcedente la demanda al considerar que la posesión inicial fue ejercida conjuntamente por la demandante y su cónyuge, razón por la cual la acción debía ser promovida también por la sucesión del fallecido. En consecuencia, concluyó que la demandante no podía acreditar, de manera individual, el tiempo de posesión necesario para adquirir el inmueble por prescripción.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA	
Del análisis de la Casación N.º 2571-2017-Lima Este se advierte que la controversia jurídica se centró en determinar si una persona que inicialmente ejerció la posesión de un inmueble junto con su cónyuge podía solicitar, de manera individual, la prescripción adquisitiva de dominio luego del fallecimiento de este. Mientras la Sala Superior consideró que la demanda debía ser interpuesta conjuntamente con la sucesión del cónyuge fallecido, la Corte Suprema concluyó que correspondía analizar las circunstancias particulares del caso y la continuidad de la posesión ejercida exclusivamente por la demandante con posterioridad al fallecimiento de su esposo. El análisis del pronunciamiento evidencia que la Corte Suprema otorgó especial importancia a la valoración integral de la posesión y a la correcta motivación de las resoluciones judiciales. En ese sentido, precisó que la posesión inicialmente compartida no impedía que el cónyuge sobreviviente pudiera consolidar, de manera individual, el plazo legal requerido para adquirir el bien por prescripción adquisitiva, siempre que se acreditara el ejercicio continuo, pacífico, público y como propietaria durante el tiempo previsto por la ley. Asimismo, destacó que las decisiones judiciales deben sustentarse en una valoración conjunta de los medios probatorios y en un análisis adecuado de las particularidades de cada caso. Este hallazgo resulta relevante para la presente investigación, pues pone de manifiesto que la determinación de la procedencia de la prescripción adquisitiva exige examinar la realidad posesoria antes que adoptar soluciones basadas únicamente en criterios formales. En consecuencia, la casación reafirma la necesidad de que los órganos jurisdiccionales valoren las circunstancias específicas que rodean el ejercicio de la posesión, criterio que también resulta aplicable al análisis de los conflictos relacionados con bienes sujetos a copropiedad, donde la realidad fáctica puede adquirir especial relevancia para la adecuada tutela de los derechos en controversia.	

Tabla 8: Análisis de la Casación Nro. 4083-2017

DATOS GENERALES DE LA CASACIÓN	
Casación	4083 – 2017 (Lima Este)
Demandante	Dionicia Palma Orosco
Demandado	Victoria Soto Gallegos y Alexander Giancarlo Matías Soto
Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio

Sentencia de Primera Instancia	Fecha: 21-11-2016 (Fundada)
Sentencia de Segunda Instancia	Fecha: 26-05-2017 (Confirma)
Sentencia Casación	Fecha: 21-06-2018 (Infundado el Recurso de Casación) (Confirmaron Sentencia de Vista que declaró fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio)
ANÁLISIS DE LA CASACIÓN	
Descripción de los Hechos	Dionicia Palma Orosco interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio respecto de un inmueble ubicado en San Juan de Lurigancho, alegando haber ejercido una posesión continua, pacífica, pública y como propietaria durante más de diez años. La parte demandada sostuvo que conservaba el derecho de propiedad inscrito y formuló reconvención; sin embargo, durante el proceso se acreditó que la demandante había ejercido actos posesorios constantes sobre el inmueble desde finales de la década de 1990, manteniendo la posesión sin interrupciones relevantes.
Situación Jurídica relevante – Primera Instancia	El Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de San Juan de Lurigancho concluyó que la demandante acreditó una posesión continua, pública, pacífica y ejercida como propietaria durante el plazo exigido por la ley. Para ello valoró, de manera conjunta, documentos municipales, recibos de servicios públicos, tributos, constancias de posesión y demás medios probatorios que demostraban el ejercicio efectivo de la posesión, declarando fundada la demanda e infundada la reconvención.
Situación Jurídica relevante – Segunda Instancia	La Sala Civil Descentralizada Permanente de San Juan de Lurigancho confirmó la sentencia apelada al considerar acreditados todos los presupuestos de la prescripción adquisitiva. Asimismo, precisó que los actos posteriores de los titulares registrales, como la inscripción de una hipoteca o el inicio de otros procesos judiciales, no podían afectar un derecho de propiedad que ya se había consolidado por el cumplimiento previo de los requisitos de la usucapión.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA	
Del análisis de la Casación N.º 4083-2017-Lima Este se advierte que la controversia jurídica se centró en determinar si la demandante había adquirido la propiedad del inmueble por prescripción adquisitiva pese a que el bien continuaba inscrito a nombre de terceros y estos cuestionaban la validez de la posesión ejercida. Tanto el Juzgado como la	

Sala Superior concluyeron que la demandante acreditó una posesión continua, pública, pacífica y ejercida como propietaria durante el plazo previsto por la ley, criterio que fue posteriormente confirmado por la Corte Suprema al declarar infundado el recurso de casación.

El análisis del pronunciamiento evidencia que la Corte Suprema reafirmó el carácter originario y declarativo de la prescripción adquisitiva de dominio, precisando que la adquisición de la propiedad se produce desde el momento en que concurren todos los requisitos exigidos por la ley y no a partir de la expedición de la sentencia judicial. Asimismo, destacó que los actos realizados con posterioridad por los titulares registrales no desvirtúan una situación jurídica ya consolidada cuando el poseedor ha acreditado el cumplimiento de los presupuestos legales de la usucapión.

Tabla 9: Análisis de la Casación Nro. 3246-2015

DATOS GENERALES DE LA CASACIÓN	
Casación	3246 – 2015 (Lima)
Demandante	Manuel Oré Ludeña
Demandado	Iglesia Alianza Cristiana y Misionera del Perú
Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
Sentencia de Primera Instancia	Fecha: 24-01-2014 (Infundada)
Sentencia de Segunda Instancia	Fecha: 26-05-2015 (Confirma)
Sentencia Casación	Fecha: 25-01-2017 (La Corte Suprema no casó la sentencia de vista y confirmó la improcedencia material de la pretensión de prescripción adquisitiva).
ANÁLISIS DE LA CASACIÓN	
Descripción de los Hechos	Manuel Oré Ludeña interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio respecto de un inmueble ubicado en el distrito del Rímac, alegando haber ejercido posesión continua, pacífica y pública durante más de diez años. Sin embargo, durante el proceso se acreditó la existencia de actos que evidenciaban una relación de arrendamiento o reconocimiento de dominio ajeno, debido a que el demandante había realizado manifestaciones incompatibles con una posesión ejercida como

	propietario. Por ello, la controversia se centró en determinar si la posesión ejercida cumplía con el requisito del <i>animus domini</i> .
Situación Jurídica relevante – Primera Instancia	El órgano jurisdiccional determinó que la posesión ejercida por el demandante no era suficiente para adquirir la propiedad mediante prescripción adquisitiva, debido a que no se acreditaba una conducta propia de quien actúa como propietario. En ese sentido, valoró que existían elementos probatorios que demostraban una relación de dependencia respecto del inmueble, descartando la existencia de una posesión autónoma con intención de dueño.
Situación Jurídica relevante – Segunda Instancia	La Sala Superior confirmó la decisión al considerar que, aunque el demandante había permanecido en el inmueble durante un periodo superior al plazo legal, dicha permanencia no configuraba una posesión apta para usucapir, debido a que reconoció la existencia de un titular del bien. En consecuencia, concluyó que la posesión no cumplía con el elemento subjetivo de actuar como propietario.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA	
Del análisis de la Casación N.º 3246-2015-Lima se advierte que la controversia jurídica se centró en determinar si la posesión ejercida por los demandantes cumplía con los requisitos necesarios para adquirir la propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio, específicamente respecto al ejercicio de la posesión como propietario. En el caso concreto, los demandantes alegaron haber poseído el inmueble durante un periodo prolongado; sin embargo, las instancias judiciales determinaron que dicha posesión no evidenciaba una voluntad autónoma de dueño, debido a la existencia de actos que revelaban el reconocimiento de una titularidad ajena. El análisis del pronunciamiento evidencia que la Corte Suprema otorgó especial relevancia al elemento subjetivo de la posesión, precisando que la permanencia física en un inmueble o la realización de determinados actos materiales no resultan suficientes para configurar la usucapción si no se acredita una conducta externa que revele la intención de ejercer el derecho de propiedad. En ese sentido, la sentencia reafirma que la prescripción adquisitiva requiere una posesión autónoma, pública, pacífica, continua y ejercida con ánimo de propietario, diferenciándola de aquellas situaciones donde existe una relación de dependencia o tolerancia frente al titular del bien. Este hallazgo resulta relevante para la presente investigación, pues permite comprender que la prescripción adquisitiva no depende únicamente del transcurso del tiempo, sino de la naturaleza de la posesión ejercida sobre el bien. En consecuencia, este criterio resulta aplicable al análisis de los supuestos de copropiedad, debido a que permite identificar que un copropietario que pretenda adquirir por prescripción la cuota de otro deberá acreditar no solo una posesión prolongada, sino también actos claros, públicos e inequívocos que evidencien una posesión exclusiva ejercida como propietario frente a los demás titulares. De esta manera, la casación aporta un elemento interpretativo para evaluar la posibilidad de una regulación excepcional de la usucapción entre copropietarios, siempre que se demuestre una verdadera transformación de la relación posesoria.	

Tabla 10: Análisis de la Casación Nro. 4753-2016

DATOS GENERALES DE LA CASACIÓN	
Casación	4753 – 2016 (Ventanilla)
Demandante	José Luis Villaverde Ramos
Demandado	Caja de Pensiones Militar Policial sucedida procesalmente por Administradora El Comercio Sociedad Anónima.
Materia	Prescripción Adquisitiva de Dominio
Sentencia de Primera Instancia	Fecha: 11-03-2016 (Infundada)
Sentencia de Segunda Instancia	Fecha: 05-09-2016 (Confirma)
Sentencia Casación	Fecha: 17-08-2017 (Fundado, La Corte Suprema declaró nula la sentencia de vista y ordenó que la Sala Superior emita un nuevo pronunciamiento considerando los criterios establecidos por la Corte Suprema.)
ANALISIS DE LA CASACIÓN	
Descripción de los Hechos	José Luis Villaverde Ramos y Hermelinda Paniagua Román interpusieron demanda de prescripción adquisitiva de dominio respecto de un departamento ubicado en Ventanilla, alegando haber adquirido el inmueble mediante contrato privado de compraventa celebrado en 1995 y haber ejercido desde entonces una posesión continua, pública y pacífica, realizando actos propios de propietarios como el pago de tributos y ocupación permanente del inmueble. La controversia surgió debido a que el inmueble continuaba registrado a nombre de la entidad demandada, cuestionándose si los demandantes podían obtener el reconocimiento judicial de propiedad mediante usucapión pese a contar con un título que presentaba problemas para su inscripción registral.
Situación Jurídica relevante –	El órgano jurisdiccional consideró que la demanda no debía ser amparada debido a que no se encontraban plenamente acreditados los presupuestos necesarios para la prescripción adquisitiva. En particular, cuestionó la eficacia del título presentado por los demandantes y la configuración de

Primera Instancia	los requisitos legales exigidos para adquirir la propiedad mediante usucapión.
Situación Jurídica relevante – Segunda Instancia	La Sala Superior confirmó la decisión señalando que la prescripción adquisitiva requería una evaluación estricta de los requisitos establecidos legalmente, considerando que no bastaba con acreditar la ocupación del inmueble, sino que debía demostrarse una posesión jurídicamente idónea para producir la adquisición del dominio. Sin embargo, la Corte Suprema determinó que el análisis realizado por la Sala Superior no había valorado adecuadamente los elementos probatorios aportados al proceso ni la finalidad propia de la prescripción adquisitiva, por lo que correspondía emitir un nuevo pronunciamiento.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA	
Del análisis de la Casación N.º 4753-2016-Ventanilla se advierte que la controversia jurídica estuvo relacionada con la posibilidad de reconocer judicialmente la propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio cuando el poseedor contaba con un título de adquisición que presentaba dificultades para su formalización registral. En el caso concreto, los demandantes alegaron haber ejercido una posesión continua, pública y pacífica durante un periodo prolongado, sustentada además en actos materiales propios de quien se comporta como propietario; sin embargo, las instancias inferiores rechazaron la pretensión al considerar que no se habían acreditado adecuadamente los presupuestos de la usucapión. El análisis del pronunciamiento evidencia que la Corte Suprema otorgó relevancia a la finalidad de la prescripción adquisitiva como institución destinada no solo a adquirir la propiedad, sino también a consolidar situaciones jurídicas existentes en la realidad. En ese sentido, precisó que la existencia de un título con defectos que impidan su inscripción no constituye, por sí misma, un impedimento para solicitar judicialmente la declaración de propiedad mediante usucapión, siempre que el poseedor acredite el cumplimiento de los requisitos legales. Asimismo, la decisión resulta relevante para la presente investigación porque reafirma que el análisis de la prescripción adquisitiva debe considerar la realidad posesoria y las circunstancias particulares del caso, evitando interpretaciones excesivamente formalistas que desconozcan situaciones jurídicas consolidadas. En consecuencia, este criterio contribuye a sostener que, en los conflictos relacionados con bienes objeto de copropiedad, la evaluación judicial no debería limitarse únicamente a la existencia formal de derechos inscritos, sino que también debe valorar la conducta efectiva de los titulares y la existencia de una posesión exclusiva ejercida como propietario durante un periodo prolongado.	

4.1.2. Guía de entrevista

Tabla 11: Análisis de entrevista a jueces y abogados especialistas en la materia - Pregunta 1

PREGUNTA N.º 01	CARGO	RESPUESTA
¿Cuál es su opinión sobre la prohibición de la usucapión entre copropietarios, establecida en el artículo 985° del Código Civil Peruano?	Juez 01	Al respecto, considero correcto lo prescrito en el artículo 985° del Código Civil, toda vez que un copropietario no usa el bien con animus domini, es decir, desconociendo la copropiedad de los otros y al faltar ese presupuesto no podría prescribir.
	Juez 02	La prohibición de la usucapión entre copropietarios, prevista en el artículo 985 del Código Civil peruano, cumple una finalidad protectora basada en la buena fe y la confianza entre cotitulares; sin embargo, puede resultar rígida en casos excepcionales donde uno de ellos posee el bien de forma exclusiva, pública, continua y con ánimo de dueño durante largo tiempo; por ello, cuando exista abandono real del inmueble y el copropietario asuma cargas y beneficios como propietario único, dicha situación debería reconocerse jurídicamente; en consecuencia, se garantizaría mayor seguridad jurídica y coherencia entre la realidad posesoria y registral.
	Abogado 01	Estimo que la prohibición de la usucapión entre copropietarios, contemplada en el artículo 985° del Código Civil Peruano, parte de una lógica protectora de la relación de copropiedad; sin embargo, desconoce situaciones reales en las que uno de ellos actúa durante años como único propietario sin oposición; podría ser una limitación excesiva que bajo ciertos criterios debería flexibilizarse en atención a la realidad posesoria.
	Abogado 02	Considero que la normativa es un tanto intolerante al respecto ya que, a mi parecer, prohíbe de plano la adquisición de un bien solo por el hecho de que se acreditaría el entroncamiento familiar entre copropietarios (regla que define a la no permisión de la prescripción adquisitiva de dominio), siendo que, en la realidad, ello puede afectar a la seguridad jurídica de los copropietarios interesados en el inmueble que pretenden adquirir.
	Abogado 03	La prohibición de la usucapión entre copropietarios, prevista en el artículo 985 del Código Civil peruano, cumple una finalidad protectora dentro de la copropiedad; sin embargo, puede resultar rígida ante

		casos excepcionales, pues no distingue entre quienes ejercen activamente sus derechos y quienes abandonan el bien; en ese sentido, si un copropietario posee de forma exclusiva, pública y económicamente relevante durante años, sería razonable flexibilizar la prohibición; por ello, podría admitirse excepcionalmente la prescripción adquisitiva cuando la posesión sea claramente incompatible con la copropiedad.
	Abogada 04	La prohibición de la usucapión entre copropietarios protege el derecho de propiedad reconocido constitucionalmente; sin embargo, no debería aplicarse de manera absoluta, pues podrían admitirse excepciones cuando un copropietario ejerza posesión autónoma, dominio exclusivo y posesión pacífica, continua y pública por más de 10 años; en esa línea, la usucapión cumple una función social, al reconocer a quien posee y aprovecha el bien frente al abandono o descuido del titular; asimismo, esta postura encuentra respaldo comparado en el Código Civil español, donde se admite la prescripción entre copropietarios.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA		
Frente a esta pregunta, se aprecia una postura mayoritariamente crítica respecto de la prohibición absoluta de la usucapión entre copropietarios; aunque los entrevistados reconocieron que dicha disposición tiene una finalidad protectora orientada a resguardar el derecho de propiedad y la estabilidad de la copropiedad, también consideran que su aplicación resulta demasiado rígida; en esa línea, la mayoría señala que la norma no diferencia entre una copropiedad ejercida activamente por todos sus titulares y aquellos casos en los que uno de ellos mantiene una posesión exclusiva, pública, pacífica y continua del bien, mientras los demás evidencian desinterés o abandono; solo de forma minoritaria se respalda la prohibición de manera plena, al estimarse que en la copropiedad no se configura el animus domini requerido para prescribir.		

Tabla 12: Análisis de entrevista a jueves y abogados especialistas en la materia - Pregunta 2

PREGUNTA N.º 02	CARGO	RESPUESTA
¿Cuál considera que fue el fundamento, finalidad o principio jurídico que motivo al legislador a	JUEZ 01	La finalidad de la prohibición de la usucapión de un copropietario es porque no procede conceder ese derecho a alguien que conoce y sabes que no es propietario único, es decir no tiene dominio del todo y no puede desconocer el derecho de un

prohibir la usucapión entre copropietarios?		copropietario. Es defensa del Derecho de propiedad reconocido por la constitución “nadie puede ser privado de la propiedad”.
	JUEZ 02	La prohibición de la usucapión entre copropietarios se fundamenta en la buena fe y en la naturaleza jurídica de la copropiedad; puesto que esta implica confianza y reconocimiento recíproco de derechos sobre un mismo bien; por ello, ningún copropietario poseería de manera exclusiva, sino junto con los demás; además, la usucapión exige posesión pública, continua y con ánimo de propietario único, lo cual resulta incompatible con la copropiedad; en consecuencia, la prohibición busca evitar que se desnaturalicen tanto la copropiedad como la prescripción adquisitiva.
	ABOGADO 01	Se infiere que la prohibición busca impedir que un copropietario aproveche la inactividad o confianza de los demás para consolidar un derecho exclusivo; por consiguiente, protege la seguridad jurídica y evita abusos en relaciones patrimoniales familiares o contractuales; no obstante, su aplicación absoluta resulta discutible, pues no distingue entre el ejercicio conjunto del derecho y la posesión exclusiva, prolongada y sin oposición; en ese sentido, una interpretación rígida podría desconocer la realidad posesoria y afectar la correspondencia entre los hechos y el Derecho.
	ABOGADO 02	La elaboración del Código Civil de 1984 demandó más de veinte años y contó con una comisión reformadora integrada por juristas, senadores y diputados; asimismo, incorporó un número elevado de artículos frente al Código de 1936; en consecuencia, algunos preceptos generaron ambigüedad y dificultades interpretativas; por ello, normas como la analizada habrían sido cuestionadas al parecer responder más a intereses particulares que al interés común.
	ABOGADO 03	El fundamento de la prohibición se apoya en principios clásicos del derecho civil; especialmente en la presunción de que todo copropietario posee en nombre de los demás; asimismo, protege la igualdad jurídica entre cotitulares y evita desplazamientos por el simple paso del tiempo; de

		igual forma, resguarda la seguridad jurídica, priorizando la estabilidad de la titularidad compartida frente a los hechos posesorios.
	ABOGADO 04	La prohibición de la usucapión entre copropietarios se sustenta en la seguridad jurídica, la buena fe y la prohibición del abuso del derecho; por ello, busca evitar que un copropietario pierda su derecho de propiedad sin una transferencia clara o por una conducta abusiva de otro titular; sin embargo, esta regulación no considera los casos de abandono o descuido de algunos copropietarios, situación que puede perjudicar a quien sí mantiene la posesión y cuidado del bien.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA		
Se observó un acuerdo bastante claro en torno a los fundamentos que sustentan la prohibición; en efecto, los entrevistados coinciden en que la regla se apoya en la protección de la buena fe, la seguridad jurídica, la intangibilidad del derecho de propiedad y la naturaleza compartida de la copropiedad; de este modo, se entiende que el legislador buscó evitar que uno de los cotitulares aproveche el transcurso del tiempo o la inacción de los demás para consolidar un derecho exclusivo sobre el bien común; no obstante, varias respuestas también dejan entrever una mirada crítica, al señalar que dichos fundamentos, aun siendo válidos, no bastan para justificar una prohibición absoluta en todos los escenarios posibles.		

Tabla 13: Análisis de entrevista a jueces y abogados especialistas en la materia - Pregunta 3

PREGUNTA N.º 03	CARGO	RESPUESTA
¿Considera que la imprescriptibilidad del derecho de partición puede desincentivar al cumplimiento de las obligaciones	JUEZ 01	Ninguna
	JUEZ 02	La imprescriptibilidad del derecho de partición no busca desincentivar las obligaciones comunes entre copropietarios; asimismo, existen mecanismos como el derecho de repetición para equilibrar cargas; sin embargo, la falta de un límite temporal puede fomentar la pasividad de algunos cotitulares; en consecuencia, se prolonga indefinidamente la indivisión; ello puede trasladar la carga económica a los copropietarios más diligentes; además, favorece incumplimientos reiterados; por ello, esta situación puede generar procesos judiciales engorrosos y dilatorios.

comunes entre copropietarios?	ABOGADO 01	El artículo 985 del Código Civil puede generar inercia en algunos copropietarios; puesto que la falta de plazo prolonga indefinidamente la indivisión; si bien existen mecanismos para exigir reembolsos o compensaciones, estos suelen implicar costos y demoras procesales; por ello, resulta necesario replantear las herramientas de tutela en la copropiedad y admitir alternativas más acordes con la realidad.
	ABOGADO 02	La imprescriptibilidad de la partición puede considerarse un arma de doble filo; por un lado, protege a herederos afectados por adjudicaciones indebidas de la masa hereditaria; sin embargo, en el caso analizado, también puede favorecer la negligencia de algunos copropietarios; en consecuencia, contribuye al incumplimiento de obligaciones vinculadas con la administración de su cuota del predio.
	ABOGADO 03	La imprescriptibilidad de la acción de partición puede desincentivar el cumplimiento de obligaciones comunes entre copropietarios; puesto que permite mantener indefinidamente la copropiedad; asimismo, algunos cotitulares podrían desatender la conservación, tributos o aprovechamiento del bien; por ello, se genera una inercia jurídica que favorece el abandono y la gestión ineficiente del bien común.
	ABOGADO 04	Consideramos que sí, debido a que el copropietario se sentirá seguro ante su copropietario de que en un eventual caso se vea despojado de su predio, lo que generaría de su parte desincentivo en sus obligaciones, llamémoslo así quizá la falta de pago de sus arbitrios, falta de pago de mantenimiento, falta de pago de servicios básicos, lo que traería como consecuencias perjuicio a su copropietario siendo el único que vive en el predio.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA		
La tendencia predominante es afirmativa, ya que la mayoría consideró que la imprescriptibilidad del derecho de partición sí puede desincentivar el cumplimiento de las obligaciones comunes; en efecto, los entrevistados refirieron que la ausencia de un plazo para promover la partición favorece conductas de pasividad, falta de interés por regularizar la situación jurídica del bien y omisión en el pago de tributos, servicios, mantenimiento o gastos de conservación; como consecuencia, el estado de indivisión suele mantenerse por		

tiempo indefinido y las cargas terminan siendo asumidas, en la práctica, por el copropietario más diligente; únicamente una de las respuestas no desarrolla una posición clara sobre este punto.

Tabla 14: Análisis de entrevista a jueces y abogados especialistas en la materia - Pregunta 4

PREGUNTA N.º 04	CARGO	RESPUESTA
Desde su experiencia, ¿Qué problemas jurídicos o sociales ha observado como consecuencia de la regulación contenida en el artículo 985º del Código Civil?	JUEZ 01	La norma es expresa, no hay usucapión entre copropietarios, sería un imposible jurídico.
	JUEZ 02	En el ejercicio profesional, se han presentado casos, donde han pretendido prescribir bienes herenciales, que básicamente tienen la condición de ser copropiedad entre los sucesores, lo que ha dado lugar a desestimar dichas pretensiones de prescripción o usucapión, al advertirse dicha prohibición legal, inclusive en virtud de ello se ha valorado como ineficaz un título de prescripción obtenido administrativamente cuando ha violentado tal prohibición legislativa.
	ABOGADO 01	En bienes hereditarios, es frecuente que un copropietario ejerza posesión exclusiva durante largos periodos; sin embargo, la prohibición legal suele frustrar su pretensión de prescripción adquisitiva; en consecuencia, estas demandas son desestimadas pese a evidenciarse un ejercicio individual del derecho; por ello, esta regulación prolonga conflictos, mantiene la indivisión y dificulta la gestión adecuada del bien.
	ABOGADO 02	En mi experiencia laboral, aún no he llevado casos similares; sin embargo, he observado personas que acuden a notarías para consultar sobre la adquisición de una cuota distinta dentro de la copropiedad; asimismo, el personal les informa sobre la imposibilidad prevista en el artículo 985 del Código Civil; no obstante, en algunos casos, los usuarios optan por intentar la prescripción adquisitiva de dominio por la vía judicial.

	ABOGADO 03	La aplicación estricta del artículo 985 del Código Civil peruano genera problemas jurídicos y sociales, especialmente en contextos sucesorios; puesto que mantiene copropiedades indefinidas sin división material o jurídica; asimismo, provoca conflictos familiares por el uso exclusivo del bien y reclamos tardíos; además, produce inseguridad jurídica para quien posee e invierte durante años; en consecuencia, limita el tráfico jurídico del inmueble y afecta su función social.
	ABOGADO 04	Es relevante analizar la prohibición de la prescripción adquisitiva entre copropietarios; puesto que, en la práctica, las malas relaciones dificultan la convivencia en el predio; asimismo, los desacuerdos impiden dividir o vender el inmueble, ya que los compradores prefieren adquirir la totalidad del bien; además, las deudas de un copropietario pueden afectar a los demás, obligándolos a asumir gastos y procesos judiciales para defender su derecho.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA		
Se advirtió un patrón centrado en los efectos prácticos negativos derivados de la aplicación estricta del artículo 985 del Código Civil; entre los aspectos más reiterados se encuentran la permanencia de copropiedades indefinidas, la frustración de pretensiones de prescripción sobre bienes hereditarios, la prolongación de conflictos familiares y la dificultad para disponer, dividir o aprovechar económicamente el inmueble; junto con ello, los entrevistados mencionan problemas relacionados con la convivencia entre copropietarios, la inseguridad jurídica de quien posee, conserva o invierte en el bien durante largos periodos, así como las afectaciones producidas por deudas o embargos que en ocasiones terminan perjudicando a quienes no generaron directamente la obligación; por tanto, la norma aparece vinculada no solo a limitaciones jurídicas, sino también a consecuencias sociales y patrimoniales relevantes		

Tabla 15: Análisis de entrevista a jueces y abogados especialistas en la materia - Pregunta 5

PREGUNTA N.º 05	CARGO	RESPUESTA
¿Considera que el ordenamiento jurídico debería, de manera excepcional,	JUEZ 01	Considero que no debe haber un cambio, pues el hecho de usar el bien para un copropietario no le otorga el derecho de prescribir, cambiar eso implicaría desamparar los derechos de los

reconocer la usucapión entre copropietarios, cuando uno de ellos, sin mala fe, asumen con ánimo de dueño la posesión pública, pacífica y continua del bien debido al abandono y desinterés manifiesto de los demás titulares?		copropietarios. Considero que no hay animus domini.
	JUEZ 02	Sería necesario modificar el artículo 985 del Código Civil para admitir excepcionalmente la usucapión entre copropietarios; siempre que exista abandono y desinterés manifiesto; asimismo, debe precisarse la expresión “sin mala fe”, porque el poseedor suele conocer la copropiedad; además, podría fijarse un plazo amplio, como 20 o 30 años; por otro lado, un tercero tendría mayor posibilidad de usucapir si adquiere posesión originaria y no derivada.
	ABOGADO 01	La prohibición absoluta del artículo 985 debería replantearse para admitir excepcionalmente la usucapión entre copropietarios; siempre que se demuestre una posesión exclusiva con animus domini; asimismo, esta debe ser conocida y no contradicha por los demás; por ello, la buena fe se reinterpretaría según la pasividad prolongada de los copropietarios.
	ABOGADO 02	Si, pienso que sería viable la propuesta indicada, más aún si en la práctica registral existen casos donde se han inscrito solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio a favor de copropietarios.
	ABOGADO 03	Resulta razonable admitir excepcionalmente la usucapión entre copropietarios cuando exista posesión exclusiva, pública, pacífica y continua; asimismo, debe acreditarse abandono o desinterés de los demás cotitulares; en ese sentido, se equilibraría la copropiedad con la función social, la equidad y la realidad posesoria; por ello, no se propone eliminar el artículo 985, sino flexibilizarlo en casos debidamente acreditados.
	ABOGADO 04	Considero que sí, debido a que la realidad lo amerita y no sería una figura jurídica nueva, ya que en otros países como España, Argentina, Chile, Colombia se permite la prescripción entre copropietarios. En ese sentido, considero que debe modificarse en Art. 985° del Código Civil e insertarse una excepción donde se permita la usucapión entre copropietarios siempre y

		cuando se cumpla los requisitos señalados en el interrogante N.º 01.
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA INVESTIGADORA		
Se observó una postura ampliamente favorable al reconocimiento excepcional de la usucapión entre copropietarios; en efecto, la mayoría de entrevistados consideró viable su admisión cuando uno de los titulares ejerce una posesión exclusiva, pública, pacífica y continua del bien, con ánimo de dueño y frente al abandono o desinterés manifiesto de los demás; asimismo, las respuestas dejan claro que esta propuesta no supone eliminar la regla general del artículo 985, sino establecer una excepción de aplicación estricta y sustentada en criterios claramente acreditados; en contraste, una postura minoritaria rechaza cualquier modificación, al considerar que ello afectaría los derechos de los demás copropietarios y alteraría la naturaleza de la copropiedad.		

4.2. DISCUSIÓN

4.2.1. Discusión del Objetivo General: Fundamentar jurídicamente la necesidad de permitir la regulación excepcional de la prescripción adquisitiva de dominio de los bienes comunes entre copropietarios en el ordenamiento jurídico civil peruano, en contraste con la regla general de imprescriptibilidad prevista en el artículo 985 del Código Civil.

Los resultados obtenidos mediante el análisis doctrinario, jurisprudencial y de las entrevistas realizadas permitieron advertir que existe una tensión jurídica entre la protección de los derechos de los copropietarios y el reconocimiento de situaciones posesorias consolidadas ejercidas por uno de los titulares del bien común. En ese sentido, si bien el artículo 985 del Código Civil establece que la acción de partición es imprescriptible y que ningún copropietario ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes, la aplicación absoluta de dicha regla puede generar dificultades cuando uno de los copropietarios ejerce una posesión exclusiva, pública, pacífica y continua, producto de una conducta prolongada de abandono o desinterés respecto del bien por parte de los demás copropietarios.

Asimismo, los resultados jurisprudenciales evidenciaron que la aplicación del artículo 985 del Código Civil no presenta una interpretación uniforme. Por un lado, algunos órganos jurisdiccionales han considerado que la sola existencia de copropiedad constituye un impedimento para la procedencia de la prescripción adquisitiva; sin embargo, otros criterios han reconocido la necesidad de valorar la realidad posesoria y las circunstancias particulares del caso concreto, tal es el caso del Expediente N.º 00157-2020-0-2201-JR-CI-0, donde la Juez de primera instancia declaró infundada la demanda, al considerar que el bien materia de prescripción pertenecía a la madre fallecida de la demandante; en ese sentido, advirtió la existencia de una relación de copropiedad entre la demandante, la demandada y los demás herederos; aplicando el artículo 985 del Código Civil, según el cual ningún copropietario puede adquirir por prescripción los bienes comunes; sin embargo, la Sala Civil Permanente de Moyobamba declaró la nulidad de la sentencia de primera instancia, al sostener que el análisis realizado por la jueza no fue correcto; ello debido a que un heredero, o varios de ellos, sí podrían adquirir un bien por usucapión, siempre que acrediten una posesión efectiva sobre el inmueble; por esta razón, la Sala ordenó reponer el proceso, a fin de emplazar a todos los herederos y determinar si la demandante poseía realmente el bien de manera exclusiva o si la posesión era ejercida conjuntamente.

Así también, del análisis de la casación N.º 3323-2013 donde si bien no reconoce expresamente la posibilidad de que un copropietario adquiriera por prescripción el bien común, sí pone de manifiesto que dicha problemática requiere un análisis específico y no puede resolverse únicamente a partir del cumplimiento de los requisitos generales de la usucapión. Por ello, este precedente permite sostener que la prohibición contenida en el artículo 985 del Código Civil constituye un aspecto central que debe ser considerado al evaluar una eventual regulación de supuestos

excepcionales de prescripción adquisitiva entre copropietarios, cuestión que precisamente sustenta la propuesta de modificación normativa planteada en la presente investigación.

En consecuencia, se advierte que el problema no radica en la finalidad protectora de la norma, sino en su aplicación rígida frente a situaciones donde la copropiedad puede haber perdido eficacia material. Así también, la entrevistada Abogada N.º 04, refiere que la prohibición de la usucapión entre copropietarios protege el derecho de propiedad reconocido constitucionalmente; sin embargo, no debería aplicarse de manera absoluta, pues podrían admitirse excepciones cuando un copropietario ejerza posesión autónoma, dominio exclusivo y posesión pacífica, continua y pública por más de 10 años; en ese sentido, la usucapión cumple una función social, al reconocer a quien posee y aprovecha el bien frente al abandono o descuido del titular; asimismo, esta postura encuentra respaldo comparado en el Código Civil español, donde se admite la prescripción entre copropietarios.

En esa línea, la presente investigación permite sostener que la regla de imprescriptibilidad prevista en el artículo 985 del Código Civil debe mantenerse como mecanismo de protección del derecho de los copropietarios; no obstante, no debería operar como una prohibición absoluta frente a supuestos excepcionales donde exista una posesión exclusiva, autónoma y prolongada ejercida con ánimo de propietario, siempre que se acrediten requisitos objetivos que eviten la afectación arbitraria de los demás titulares. Por ello, el objetivo general se cumple, debido a que los resultados obtenidos fundamentan jurídicamente la necesidad de una regulación excepcional de la prescripción adquisitiva entre copropietarios.

4.2.2. Discusión del objetivo específico 1: Describir las principales características jurídicas de la prescripción adquisitiva de dominio y la copropiedad, a partir del análisis doctrinario

Respecto al primer objetivo específico, los resultados obtenidos permitieron determinar que la prescripción adquisitiva de dominio y la copropiedad constituyen instituciones jurídicas con finalidades diferentes, pero que convergen en la problemática objeto de investigación. Por un lado, la prescripción adquisitiva busca reconocer la propiedad a quien ejerce una posesión continua, pacífica, pública y como propietario durante el plazo establecido por la ley; mientras que la copropiedad regula una situación jurídica en la cual dos o más personas tienen cuotas ideales sobre un mismo bien. En esa línea, siguiendo el criterio doctrinal de León (2023) la prescripción adquisitiva de dominio cumple funciones esenciales en nuestro sistema jurídico, en tanto constituye un mecanismo eficaz para resolver disputas sobre la propiedad, aportando certeza y seguridad jurídica a los derechos de propiedad, respaldada por la posesión consolidada a lo largo del tiempo y el trabajo invertido en el predio.

Asimismo, acogiendo el criterio doctrinal de Carranza (2010), la copropiedad se caracteriza por la existencia de cuotas ideales o alícuotas sobre el bien; es decir, cada copropietario tiene un porcentaje o una fracción abstracta del total, sin que su derecho se circunscriba a una parte física específica del bien antes de su división; en consecuencia, esta situación implica que todos los copropietarios ejercen derechos y obligaciones sobre la totalidad de la cosa, en proporción a su cuota.

En ese sentido, la característica esencial de la copropiedad radica en que ningún copropietario posee una parte material determinada del bien, sino una participación abstracta sobre la totalidad del mismo. Esta particularidad justifica que, en principio,

la posesión ejercida por uno de los copropietarios sea entendida como realizada en beneficio de la comunidad, lo cual fundamenta la prohibición contenida en el artículo 985 del Código Civil.

No obstante, los resultados permiten advertir que dicha presunción puede entrar en conflicto con determinadas situaciones fácticas en las que uno de los copropietarios exterioriza actos inequívocos de dominio exclusivo, tales como el uso permanente del inmueble, el mantenimiento del bien, el cumplimiento de cargas económicas o la exclusión material de los demás titulares. En consecuencia, la discusión surge cuando la realidad posesoria evidencia una conducta distinta a la que corresponde a una copropiedad activa.

Por ello, los hallazgos obtenidos permiten interpretar que el análisis de la prescripción adquisitiva entre copropietarios no debe limitarse únicamente a verificar la existencia formal de la copropiedad, sino que debe considerar la forma en que esta se desarrolla en la realidad, especialmente cuando existe una posesión diferenciada y prolongada de uno de los titulares.

4.2.3. Discusión del objetivo específico 2: Comparar diversas posturas sobre la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio y de la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios.

Respecto al segundo objetivo específico, los resultados evidenciaron la existencia de dos posiciones principales frente a la posibilidad de admitir la prescripción adquisitiva entre copropietarios.

La primera postura sostiene que debe mantenerse la prohibición establecida en el artículo 985 del Código Civil, debido a que el copropietario no posee como propietario exclusivo, sino como integrante de una comunidad jurídica. Desde esta perspectiva, permitir la usucapión entre copropietarios podría afectar la seguridad

jurídica y desconocer los derechos de aquellos titulares que no ejercen una posesión directa sobre el bien.

Por otro lado, una segunda postura considera que dicha prohibición no debería aplicarse de manera absoluta cuando la copropiedad ha perdido eficacia en la realidad, debido a que uno de los copropietarios ha ejercido una posesión exclusiva, pública, pacífica, continua y prolongada, acompañada de actos propios de quien se comporta como propietario exclusivo. Esta posición sostiene que el derecho no debería desconocer indefinidamente una situación posesoria consolidada cuando los demás titulares han demostrado una ausencia prolongada de interés o ejercicio de sus facultades respecto del bien.

En ese sentido, Torres (2023) señala que la doctrina ha desarrollado principalmente dos concepciones sobre la naturaleza jurídica de la copropiedad: la teoría romana y la teoría germánica, estas concepciones permiten comprender las posiciones contrapuestas identificadas en la presente investigación. Mientras la concepción romana reconoce una esfera jurídica individual en cada copropietario a través de su cuota ideal, lo que permite discutir la existencia de una posesión diferenciada en determinadas circunstancias, la concepción germánica privilegia la titularidad colectiva y la actuación conjunta de los comuneros. Por tanto, la naturaleza que se atribuya a la copropiedad constituye un elemento relevante para determinar el alcance de la posesión ejercida por uno de sus integrantes y, consecuentemente, para valorar la posibilidad de que dicha posesión produzca efectos adquisitivos frente a los demás copropietarios.

Asimismo, los resultados obtenidos mediante las entrevistas permitieron identificar que la prohibición de la usucapión entre copropietarios se fundamenta principalmente en la buena fe y en la propia naturaleza jurídica de la copropiedad, puesto que esta

supone la existencia de una relación de confianza y reconocimiento recíproco de derechos sobre un mismo bien. Desde esta perspectiva, ningún copropietario poseería exclusivamente para sí, sino también en consideración a los derechos de los demás titulares. Además, se sostiene que la prescripción adquisitiva exige una posesión ejercida con comportamiento único propietario, lo que, en principio, resultaría incompatible con la existencia de una copropiedad vigente y efectivamente ejercida. En consecuencia, la prohibición prevista en el artículo 985 del Código Civil busca evitar que el ejercicio de la posesión por uno de los comuneros termine desnaturalizando la copropiedad y afectando los derechos de los demás titulares.

Esta posición encuentra correspondencia con la Casación N.º 1521-2017-Lima, en la cual la Corte Suprema analizó la relación entre la copropiedad, la posesión y la prescripción adquisitiva, resaltando la necesidad de considerar la condición de copropietaria o coheredera de quien pretende adquirir el bien y la incidencia del artículo 985 del Código Civil. Si bien dicho pronunciamiento no reconoce la posibilidad de que un copropietario adquiera por prescripción el bien común, evidencia que la problemática no puede resolverse únicamente mediante la verificación de los requisitos generales de la usucapión, sino que exige considerar la situación jurídica particular existente entre los titulares del bien.

En ese sentido, los resultados de la investigación, la doctrina analizada y el criterio jurisprudencial permiten advertir que existe una tensión entre dos valores jurídicos: por un lado, la protección de los derechos de los copropietarios y la seguridad jurídica que sustenta la imprescriptibilidad de los bienes comunes; y, por otro, la necesidad de otorgar efectos jurídicos a situaciones posesorias prolongadas en las que uno de los copropietarios ejerce, de manera exclusiva y excluyente, actos propios de propietario

y los demás titulares permanecen durante un periodo considerable sin ejercer sus facultades sobre el bien.

Por ello, la investigación sostiene que la discusión no debe centrarse en eliminar la protección otorgada por el artículo 985 del Código Civil, sino en determinar si dicha prohibición debe operar de manera absoluta o si resulta jurídicamente posible establecer supuestos excepcionales, sujetos a criterios objetivos, que permitan diferenciar una copropiedad efectivamente ejercida de una situación meramente formal en la que uno de los copropietarios ha ejercido, durante un periodo prolongado, una posesión exclusiva, pública, pacífica, continua y excluyente respecto del bien. De esta manera, una eventual regulación excepcional no supondría desconocer la institución de la copropiedad, sino establecer mecanismos que permitan armonizar la protección de los derechos de los copropietarios con la realidad posesoria consolidada y con la función jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio.

4.2.4. Discusión del objetivo específico 3: Analizar la jurisprudencia nacional y comparada sobre la imprescriptibilidad de bienes comunes entre copropietarios.

Respecto al tercer objetivo específico, el análisis jurisprudencial permitió identificar que los órganos jurisdiccionales peruanos no han desarrollado un criterio completamente uniforme respecto a la aplicación del artículo 985 del Código Civil. Por un lado, el Expediente N.º 00885-2015-0-2402-JM-CI-01, correspondiente al Distrito Judicial de Ucayali, evidencia una interpretación restrictiva de la norma, debido a que la pretensión de prescripción adquisitiva fue rechazada considerando principalmente la existencia de copropiedad. Bajo este criterio, la condición de copropietario impediría acreditar una posesión con ánimo de propietario respecto del bien común.

En contraste, el Expediente N.º 00157-2020-0-2201-JR-CI-01, correspondiente a la Corte Superior de Justicia de San Martín, demuestra una interpretación más flexible, debido a que se consideró necesario analizar si la heredera había ejercido una posesión efectiva y exclusiva sobre el bien antes de descartar la procedencia de la usucapión. Asimismo, la Casación N.º 3323-2013, Lima, resulta relevante porque permite advertir que la aplicación del artículo 985 del Código Civil requiere valorar las circunstancias particulares del caso, especialmente cuando la copropiedad puede haber perdido contenido material debido al ejercicio exclusivo de la posesión por parte de uno de los titulares.

En consecuencia, los resultados jurisprudenciales permiten sostener que existe una necesidad de establecer criterios normativos más precisos, debido a que la ausencia de una regulación excepcional genera respuestas judiciales diferenciadas frente a situaciones similares.

4.2.5. Discusión del objetivo específico 4: Proponer una modificación del artículo 985 del Código Civil peruano, que permita la prescripción adquisitiva de bienes comunes entre copropietarios en supuesto excepcionales, considerado la realidad social y jurídica del país.

Finalmente, respecto al cuarto objetivo específico, los resultados obtenidos permiten sostener la viabilidad de una modificación normativa del artículo 985 del Código Civil, orientada a incorporar una excepción regulada frente a determinados supuestos de copropiedad.

La investigación no plantea eliminar la regla general de imprescriptibilidad de los bienes comunes, debido a que dicha disposición cumple una función esencial de protección frente a apropiaciones indebidas entre copropietarios. Sin embargo, los resultados evidencian que dicha protección puede generar situaciones de desequilibrio

cuando uno de los titulares ejerce durante largos periodos una posesión exclusiva, asume las cargas del bien y actúa como verdadero propietario, mientras los demás copropietarios permanecen indiferentes frente al ejercicio del derecho.

En ese sentido, una eventual modificación del artículo 985 del Código Civil debería establecer requisitos estrictos que permitan garantizar la protección de los demás copropietarios, tales como la acreditación de una posesión exclusiva, pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño; el cumplimiento de obligaciones vinculadas al bien; la ausencia de oposición efectiva; el abandono o desinterés manifiesto de los demás titulares; y la existencia de actos inequívocos que evidencien una transformación de la posesión inicialmente compartida hacia una posesión exclusiva. Por tanto, la propuesta normativa busca alcanzar un equilibrio entre la seguridad jurídica de los copropietarios y el reconocimiento de aquellas situaciones donde la realidad posesoria demuestra una modificación sustancial de la relación jurídica existente.

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. CONCLUSIONES

En cuanto al objetivo general, se concluye que es necesario permitir, de manera excepcional, la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, sin desconocer la regla general del artículo 985 del Código Civil peruano; ello se justifica cuando existe abandono, desinterés manifiesto y posesión exclusiva, pública, pacífica y continua por parte del copropietario diligente.

Respecto del primer objetivo específico, se concluye que la copropiedad se sustenta en cuotas ideales sobre un bien indiviso, mientras que la prescripción adquisitiva exige una posesión continua, pacífica, pública y como propietario; por ello, cuando un copropietario asume exclusivamente el uso, conservación y cargas del bien, la aplicación literal del artículo 985 resulta insuficiente.

En cuanto al segundo objetivo específico, se concluye que la doctrina presenta una postura tradicional que niega la usucapión entre copropietarios, al entender que la posesión se ejerce en nombre de la comunidad; sin embargo, otra postura admite una excepción cuando existe interversión del título, abandono e inactividad prolongada.

Respecto del tercer objetivo específico, se concluye que la jurisprudencia nacional no mantiene un criterio uniforme, pues algunos fallos aplican rígidamente el artículo 985 y otros exigen valorar la posesión efectiva y el *animus domini*; además, el derecho comparado admite la usucapión entre comuneros en casos excepcionales.

Finalmente respecto al cuarto objetivo específico, se concluye que la modificación del artículo 985 debe permitir la prescripción adquisitiva entre copropietarios solo en supuestos excepcionales, como abandono, desinterés manifiesto, incumplimiento de cargas e imposibilidad de ubicar al cotitular; así, se fortalecería la seguridad jurídica y se protegería al copropietario diligente.

5.2. RECOMENDACIONES

En primer lugar, se recomienda que el legislador peruano reevalúe la prohibición absoluta del artículo 985 del Código Civil; con ello, podría regularse excepcionalmente la prescripción adquisitiva entre copropietarios cuando exista abandono, desinterés manifiesto y posesión exclusiva del bien común; así, se protegería al copropietario diligente sin afectar injustamente los derechos de los demás titulares.

De igual manera, se sugiere que los operadores jurídicos profundicen el análisis doctrinario de la prescripción adquisitiva y la copropiedad; para ello, resulta necesario diferenciar la copropiedad activa de aquella marcada por abandono o inactividad prolongada; de este modo, se evitaría una interpretación meramente formal que desconozca la realidad posesoria.

Asimismo, se recomienda que la doctrina nacional adopte una postura más flexible frente a la imprescriptibilidad de los bienes comunes; en ese sentido, debe distinguirse entre supuestos de mala fe o despojo y casos donde la posesión exclusiva surge por abandono de los demás copropietarios; con ello, se favorecería una interpretación más justa y funcional.

Por consiguiente, se sugiere que los jueces no apliquen automáticamente el artículo 985 del Código Civil; por el contrario, deben analizar si la posesión fue pública, pacífica, continua, exclusiva y ejercida con ánimo de dueño; así, también deberían valorar la inactividad o falta de oposición de los demás copropietarios durante un tiempo prolongado.

En esa línea, se recomienda al legislador modificar el artículo 985 del Código Civil peruano; dicha reforma debería mantener la imprescriptibilidad de la acción de partición como regla general, pero admitir una excepción cuando el copropietario pruebe posesión exclusiva por diez años, cumplimiento de cargas, pago de tributos, conservación

del bien y ausencia de mala fe, producto del abandono del bien por parte de los demás copropietarios.

Finalmente, se sugiere que los futuros investigadores amplíen el análisis mediante entrevistas a jueces, notarios, registradores y especialistas en derecho civil patrimonial; además, convendría revisar más casaciones y expedientes sobre copropiedad hereditaria y saneamiento de propiedad; así, se fortalecería la propuesta normativa planteada.

VI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Libros Físicos

Álvarez Fernández, A. (2015). *Derechos Reales. N° 1. Biblioteca Del Derecho De Propiedad*. Jurista.

Carruitero, F. (2014). *Introducción a la Metodología de la Investigación Jurídica*. San Bernardo Libros Jurídicos.

Gonzáles Fernández, G. (2021). *Los Derechos Reales y su Inscripción Registral* (2° Ed.). Gaceta Jurídica.

Hernández-Sampieri, R., & Mendoza Torres, C. P. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw-Hill Education.

Sánchez Coronado, C. (2021). *Tutela de los derechos reales propiedad, posesión y usucapión*. Instituto Pacífico S.A.C.

- Libros Digitalizados

Arias Schreiber, M. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales* (Tomo III). Normas Legales.
https://www.editorialreus.es/media/pdf/primeraspaginas_9788427242_la-usucapion-de-elementos-comunes-en-la-propiedad-horizon_YBucdui.pdf?utm_source

Jorge Avendaño V. y Francisco Avendaño A. (2017). *Derechos Reales*. Fondo.
<https://doi.org/10.18800/9786123172305>

Vidal Ramírez, F. (2008). *La Prescripción y la Caducidad en el Código Civil Peruano*. Cultura Cuzco S.A.
https://books.google.com.pa/books/about/La_prescripci%C3%B3n_y_la_caducidad_en_el_C.html?id=gSOWHAAACAAJ

- Artículos de Revistas

Albaladejo Gonzales, M. (2004). *La Usucapión*. Revista del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles y Bienes Muebles de España. Revista (4), 67-68.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=253609>

- Arribas, G. (2024). *¿Propiedad sin ley?: ¿Por qué las leyes de titulación y la prescripción adquisitiva no resuelven el problema de la «propiedad informal»?* Revista Iberoamericana de Estudios de Desarrollo (Iberoamerican Journal of Development Studies), 13(1), 188–210.
https://doi.org/10.26754/ojs_ried/ijds.908
- Carranza Álvarez, C., & Ternera-Barrios, F. (2010). *Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes*. Estudios Socio-Jurídicos, 12(2), 87-108.
<https://www.redalyc.org/journal/6718/671870936003>
- Chango-Cartagena, K. M., Villarruel-Malte, Z. G., Proaño-Colcha, A. F., & Limaico-Mina, J. R. (2024). Análisis comparativo de la posesión, usucapión y prescripción en el derecho civil latinoamericano. *Verdad y Derecho*. Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas y Sociales, 3(Especial 3), 418–426.
<https://doi.org/10.62574/1by4t710>
- Gonzales Barrón, G. (2011). *Nociones Especiales sobre la Usucapión o Prescripción Adquisitiva*. Gaceta Jurídica, 211,45.
<https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/10/Obra-colectiva-Prescripción-adquisitiva.-Proceso-Judicial.pdf>
- Mosquera Rojas, N. (2013). *La prescripción adquisitiva de dominio notarial en el Derecho peruano*. Derecho y Cambio Social.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5476716>
- León Hilario, L. (2023). *Contratación, administración o uso exclusivo sobre bienes en copropiedad y tutela jurídica de los copropietarios excluidos. Redescubriendo la gestión de negocios ajenos (negotiorum gestio)*. Ius et Veritas, (67), 30–60.
<https://doi.org/10.18800/iusetveritas.202302.002>
[Dialnet-LaPrescripcionAdquisitivaDeDominioNotarialEnElDerecho-5476716.pdf](https://dialnet-LaPrescripcionAdquisitivaDeDominioNotarialEnElDerecho-5476716.pdf)
- Olavarría Fernández, L. I., & Mena Dávila, J. H. (2023). *La posesión como presupuesto para adquirir la propiedad de un bien mueble o inmueble por el decurso del tiempo y la falta de diligencia del propietario*. Tecno Humanismo. Revista Científica, 3(2), 48-92.
<https://doi.org/10.53673/th.v3i2.225>
- Martínez Velencoso, L. M. (2013). *Prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y adquisición del dominio por usucapión: ¿Dos figuras en liza?* InDret: Revista

- para el Análisis del Derecho, (2).
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4208136>
- Páramo y de Santiago, C. (2019). *Acción reivindicatoria y la prescripción por usucapión de bienes inmuebles: Comentario a la STS de 10 de julio de 2019*. CEFLegal: Revista Práctica de Derecho, 226, 93–98.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7149413>
- Pasco Arauco, A. (2024). *La prescripción del “propietario” y su impacto en la solución de los problemas vinculados a la determinación del derecho de propiedad*. THEMIS Revista de Derecho, (85), 199-221.
<https://doi.org/10.18800/themis.202401.011>
- Ticona Yanqui, J. L. (2020). *La defensa extrajudicial de la posesión: Un análisis imposterizable*. Revista de Derecho, 5(1), 35–46.
<https://doi.org/10.47712/rd.2020.v5i1.68>
- Tinajeros Arteta, M. A. (2022). *El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles ante las Municipalidades Provinciales*. YachaQ: Revista de Derecho, (13), 41-56.
<https://revistas.unsaac.edu.pe/index.php/ry/article/view/914>
- Torres Sandoval, D. A. (2023). *Justo título en el derecho real*. Revista Jurídica de la Universidad Americana, 11(2), 111–117.
<https://doi.org/10.30545/juridica.2023.jul-dic.4>

- Trabajos de Investigación

- Aliaga, L., & Yarasca, J. (2021). *La posibilidad de los copropietarios de ejercer la prescripción adquisitiva de dominio en el ordenamiento jurídico peruano* [Universidad Peruana los Andes].
<https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/4033/TESIS%20%20YARASCA%20POMA%20JOSEPH%20Y%20CARPIO%20ALIAGA%20LUIS%20JIMMY%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Cabezuelo Arenas, A. L. (2020). Posibilidad de usucapir un elemento común por parte de un copropietario en el ámbito de la propiedad horizontal. Revista Aranzadi Doctrinal, (5).
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7416035>

Cornet Oliva, M. (2017, septiembre). La prescripción adquisitiva de bienes hereditarios. XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Universidad Nacional de La Plata, Argentina.

https://repositoriosdigitales.sicyt.gob.ar/vufind/Record/SEDICI_0d6cc0ed04f10dd0a328e7890f345a04

Jiménez, J. (2023). *La usucapión en el régimen de copropiedad y su prohibición en el Código Civil peruano de 1984* (Repositorio institucional Cybertesis UNMSM., Tran.) [Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM)].

<https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://cybertesis.unmsm.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/0d46eb7a-a636-4496-9edf-2a139a6dd1ab/content>

Riofrio, K. (2022). *Fundamentos jurídicos que permitan la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, a partir de una modificación al artículo 985 del Código Civil* [Universidad César Vallejo].

https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/113723/Riofrio_MKE-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Vera, F. (2023). *La prescripción adquisitiva de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana* [UNIVERSIDAD NACIONAL “SANTIAGO ANTÚNEZ DE MAYOLO”].

<https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.unasam.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/d5cc6884-b20d-4d07-a056-4b94edda6cd7/content>

- Sentencias y Casaciones

Corte Superior de Justicia de San Martín, S. C. P. de M. (2023). *Resolución N. ° 13. Prescripción Adquisitiva. Expediente 00157-2020-0-2201-JR-CI-01.*
[file:///C:/Users/USER/Downloads/Resoluci%C3%B3n%20N.%C2%BA%2013%20\(Fecha%2006-01-2022\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/Resoluci%C3%B3n%20N.%C2%BA%2013%20(Fecha%2006-01-2022).pdf)

Corte Suprema de Justicia de la República - Sala Civil Permanente. (2018). *Casación N.º 3948 - 2017 HUÁNUCO.*

https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://static.legis.pe/wpcontent/uploads/2019/07/Casaci%C3%B3n-3948-2017-HuanucoLegis.pe_.pdf?utm_source=chatgpt.com

Corte Suprema de Justicia de la República - Sala Civil Permanente. (2018). *Casación*
 Nro. 1521 – 2017 (Lima).
[file:///C:/Users/USER/Downloads/CASACIO%CC%80N%201521-2017-LIMA%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/CASACIO%CC%80N%201521-2017-LIMA%20(1).pdf)

Corte Suprema de Justicia de la República, S. C. P. (2021). *Casacion-619-2018-Huanuco*.
<https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2022/05/Casacion-619-2018-HuanucoLPDerecho.pdf>

Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Transitoria. (2014). *Casacion-3323-2013-Lima*.
<https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/09/Casacion-3323-2013-Lima-LPDerecho.pdf>

Juzgado Mixto del Distrito de Yarinacocha - Corte Superior de Justicia de Ucayali. (2020). *Resolución N.º 21 - Expediente 00885-2015-0-2402-JM-CI-01*.
[file:///C:/Users/USER/Downloads/Resoluci%C3%B3n%20N.%C2%BA%2021%20\(Fecha%2010-08-2020\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/Resoluci%C3%B3n%20N.%C2%BA%2021%20(Fecha%2010-08-2020).pdf)

Sala Civil Permanente de Moyobamba - Corte Superior de Justicia de San Martín. (2022). *Resolución N.º 07: Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio*.
 Expediente 00157-2020-0-2201-JR-CI-01.
[file:///C:/Users/USER/Downloads/Resoluci%C3%B3n%20N.%C2%BA%2007%20\(Fecha%2012-08-2022\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/Resoluci%C3%B3n%20N.%C2%BA%2007%20(Fecha%2012-08-2022).pdf)

- **Libro Electrónico**

Medina, M., Rojas, R., y otros (2023, s/f). Metodología de la investigación: técnicas e instrumentos de investigación.
<https://editorial.inudi.edu.pe/editorialinudi/es/catalog/book/90>

- **Leyes**

Código Civil del Perú Art 912. (1984). Código Civil del Perú. In *Decreto Legislativo*
 N° 295.
https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://spijlibre.minjus.gob.pe/content/publicaciones_oficiales/img/Codigo-Civil.pdf

Código Civil del Perú Art. 950. (1984). *Código Civil del Perú* (Décimo Sexta Edición). Decreto Legislativo N° 295.

https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://spijlibre.minjus.gob.pe/content/publicaciones_oficiales/img/Codigo-Civil.pdf

Código Civil del Perú Art 985. (1984). *Código Civil Peruano* (Décimo Sexta Edición). Decreto Legislativo N.º 295. <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>

Código Civil Peruano , Pub. L. 472 (2025). <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>

Congreso Constituyente Democrático, Diario Oficial El Peruano. (1993). <https://lpderecho.pe/constitucion-politica-peru-actualizada/>

VII. ANEXOS

ANEXO N.º 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA LÓGICA

TÍTULO: “La regulación de la prescripción adquisitiva de dominio respecto a los bienes objeto de copropiedad como dispositivo legal para evitar la afectación de derechos del copropietario, a la luz del artículo 985 del Código Civil peruano.”

Problema	Objetivos	Hipótesis	Categoría e indicadores	Metodología
¿Por qué resulta jurídicamente viable permitir la prescripción adquisitiva de dominio de los bienes comunes entre copropietarios, a pesar de la prohibición establecida en el artículo 985 del Código Civil peruano?.	Objetivo general Fundamentar jurídicamente la necesidad de permitir la regulación excepcional de la prescripción adquisitiva de dominio de los bienes comunes entre copropietarios en el ordenamiento jurídico civil peruano, en contraste con la regla general de imprescriptibilidad prevista en el artículo 985 del Código Civil. Objetivo específico 1 Describir las principales características jurídicas de la prescripción adquisitiva de dominio y la copropiedad, a partir del análisis doctrinario. Objetivo específico 2	Hipótesis general El artículo 985 del Código Civil peruano prohíbe adquirir por prescripción adquisitiva de dominio los bienes comunes entre copropietarios, regulación que puede generar incidencias negativas en la seguridad jurídica, el orden social, el saneamiento legal de la propiedad, la protección del derecho de propiedad y la libre circulación de bienes; por ello, resulta jurídicamente necesaria la incorporación de una regulación excepcional de la prescripción adquisitiva entre copropietarios dentro del ordenamiento jurídico peruano.	Categoría 1: La regulación del artículo 985º del Código Civil en el ordenamiento civil peruano. Indicadores: naturaleza jurídica de la copropiedad; características de la copropiedad; derechos y obligaciones entre copropietarios; naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva; fundamentos y requisitos de la usucapión. Categoría 2: Incidencias negativas de la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios. Indicadores: vulneración de derechos del copropietario;	Tipo de investigación: básica. Según profundidad: descriptiva, dogmática y propositiva. Enfoque: cualitativo. Enfoque Epistemológico: Formalista Jurídico y constructivista Diseño: cualitativo, descriptivo simple y propositivo. Métodos: inductivo, descriptivo y analítico. Métodos jurídicos: dogmático, funcional y comparativo. Método de interpretación jurídica: teleológico subjetivo. Técnicas: fichaje, estudio de casos y entrevista.

	Comparar diversas posturas sobre la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio y de la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios. Objetivo específico 3 Analizar la jurisprudencia nacional y comparada sobre la imprescriptibilidad de bienes comunes entre copropietarios. Objetivo específico 4 Proponer una modificación del artículo 985 del Código Civil peruano, que permita la prescripción adquisitiva de bienes comunes entre copropietarios en supuestos excepcionales, considerando la realidad social y jurídica del país.		saneamiento de una situación de hecho; principio de libre circulación de bienes; seguridad jurídica y orden social.	Instrumentos: fichas bibliográficas, guía de análisis de casos y guía de entrevista semiestructurada. Población: expedientes judiciales y casaciones sobre prescripción adquisitiva de dominio en casos de copropiedad en el Perú; abogados y jueces civiles del Distrito Judicial del Santa. Muestra: dos sentencias de segunda instancia, cuatro recursos de casación, cuatro abogados civiles y dos jueces civiles de la Corte Superior de Justicia del Santa.
--	--	--	--	---

ANEXO N.º 02: MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN						
Variables	Definición conceptual	Definición de categorización	Dimensiones	Indicadores	Sub indicadores	Objetivos
<i>Variable X:</i> La regulación del artículo 985° del código civil en el ordenamiento civil peruano.	El artículo 985° del Código Civil no permite a los copropietarios adquirir el bien común por prescripción adquisitiva de dominio. (Código Civil del Perú Art 985, 1984)	Esta categoría será operacionalizada mediante el análisis doctrinario, normativo, jurisprudencial y de entrevistas a especialistas en derecho civil, con la finalidad de examinar si la prohibición establecida en el artículo 985° del Código Civil peruano, respecto a la imposibilidad de que los copropietarios adquieran por prescripción los bienes comunes, debe mantenerse de manera absoluta o admitir una regulación excepcional. Para ello, se analizarán las subcategorías de copropiedad,	Copropiedad	Naturaleza Jurídica	¿Cuál es la naturaleza jurídica de la copropiedad en el Perú?	OBJETIVO GENERAL: Fundamentar jurídicamente la necesidad de permitir la regulación excepcional de la prescripción adquisitiva de dominio de los bienes comunes entre copropietarios en el ordenamiento jurídico civil peruano, en contraste con la regla general de imprescriptibilidad prevista en el artículo 985 del Código Civil.
				Características	¿Cuáles son las características de la copropiedad?	
				Derechos y obligaciones entre copropietarios	¿Cuáles son los derechos y obligaciones de los copropietarios?	
		Prescripción adquisitiva de dominio		Naturaleza jurídica	¿Cuál es la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva en el Perú?	
				Fundamentos	¿Cuáles son los fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio?	
				Requisitos	¿Cuáles son los requisitos para la	

		prescripción adquisitiva de dominio e imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios, considerando sus fundamentos jurídicos, características, requisitos y efectos dentro del ordenamiento civil peruano.			prescripción adquisitiva de dominio?	OBJETIVOS ESPECÍFICOS:
Variable Y: Incidencias negativas de la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios.	Las incidencias negativas de la imprescriptibilidad comprenden los efectos jurídicos, sociales y económicos que puede generar la prohibición absoluta de la usucapión entre copropietarios, tales como conflictos patrimoniales, inseguridad jurídica, afectación al	La categoría será analizada a través del estudio de doctrina, normas civiles, jurisprudencia nacional y comparada, expedientes judiciales, casaciones y entrevistas a abogados y jueces civiles, con el propósito de determinar cómo la imprescriptibilidad absoluta de los bienes comunes entre copropietarios puede afectar el saneamiento de la propiedad, la libre transferencia de bienes	Derecho de Propiedad	Vulneración de los derechos del copropietario	¿De qué manera la imprescriptibilidad absoluta de los bienes comunes vulneraría los derechos del copropietario poseedor?	a. Describir las principales características jurídicas de la prescripción adquisitiva de dominio y la copropiedad, a partir del análisis doctrinario.
			Saneamiento de las propiedades y transferencia de bienes inmuebles	Saneamiento de una situación de hecho	¿Cuál sería la incidencia comercial/económica de la regulación del artículo 985° del Código Civil?	b. Comparar diversas posturas sobre la naturaleza jurídica de la prescripción adquisitiva de dominio y de la imprescriptibilidad de los bienes comunes entre copropietarios.
				Principio de la libre circulación de bienes	¿Qué fundamentos permitirían la configuración de la prescripción	c. Analizar la jurisprudencia nacional y

	saneamiento de la propiedad y limitaciones para el copropietario que ejerce posesión exclusiva sobre el bien común. (Maldonado & Mamani, 2024)	inmuebles, la seguridad jurídica, el orden social y el derecho de propiedad del copropietario poseedor.			adquisitiva entre copropietarios?	comparada sobre la imprescriptibilidad de bienes comunes entre copropietarios.
			Seguridad Jurídica y Orden Social	Organización estatal en orden al mantenimiento del derecho y a la consiguiente protección del individuo	¿Cuál sería la incidencia social de la regulación del artículo 985° del Código Civil?	d. Proponer una modificación del artículo 985 del Código Civil peruano, que permita la prescripción adquisitiva de bienes comunes entre copropietarios en supuesto excepcionales, considerado la realidad social y jurídica del país.

ANEXO N.º 03: PROYECTO DE LEY

“LEY QUE REGULA EXCEPCIONALMENTE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO ENTRE COPROPIETARIOS Y MODIFICA EL ARTÍCULO 985 DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO”

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la ley

La presente ley tiene por objeto regular, de manera excepcional, la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, en aquellos casos en que uno de ellos haya ejercido posesión exclusiva, continua, pacífica y pública sobre el bien común, comportándose respecto de este como propietario y no como copropietario, frente a una situación acreditada de abandono, desinterés manifiesto o inactividad prolongada de los demás copropietarios.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ley es aplicable a los bienes inmuebles sujetos a régimen de copropiedad, cuando uno de los copropietarios pretenda adquirir por prescripción la cuota ideal de otro u otros copropietarios y acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley y en las disposiciones pertinentes del Código Civil.

TÍTULO II: MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE IMPRESCRIPTIBILIDAD ENTRE COPROPIETARIOS

Artículo 3. Modificación del artículo 985 del Código Civil

Modifíquese el artículo 985 del Código Civil, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 985. Imprescriptibilidad de la acción de partición y prescripción excepcional entre copropietarios

La acción de partición es imprescriptible.

Ninguno de los copropietarios ni sus sucesores puede adquirir por prescripción los bienes comunes mientras se mantenga el ejercicio efectivo y conjunto de los derechos derivados de la copropiedad.

Excepcionalmente, el copropietario o su sucesor puede adquirir por prescripción la cuota ideal de otro u otros copropietarios sobre el bien común, cuando acredite judicialmente haber ejercido, durante un plazo no menor de diez años, una posesión exclusiva, continua, pacífica y pública, comportándose respecto del bien como propietario y no como copropietario, siempre que dicha posesión se haya originado y consolidado mediante actos inequívocos de interversión del título y frente a una situación acreditada de abandono, desinterés manifiesto o inactividad prolongada de los copropietarios cuya cuota se pretende adquirir.

Para la procedencia de esta excepción, deberá acreditarse que la posesión exclusiva fue exteriorizada mediante actos objetivos, inequívocos y notorios, que los demás copropietarios tuvieron conocimiento de dicha situación o pudieron razonablemente conocerla, y que el copropietario poseedor asumió de manera exclusiva las cargas, tributos, gastos necesarios de conservación y demás obligaciones vinculadas al bien. No procede la prescripción cuando haya existido violencia, clandestinidad, abuso del derecho u oposición efectiva de los demás copropietarios durante el plazo prescriptorio.

TÍTULO III: REQUISITOS DE PROCEDENCIA

Artículo 4. Requisitos para la procedencia de la prescripción excepcional entre copropietarios

Para que proceda la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, el juez deberá verificar, como mínimo, los siguientes requisitos:

- a)** Que el copropietario solicitante haya ejercido posesión exclusiva sobre el bien común, con ánimo de propietario único.
- b)** Que la posesión haya sido continua, pacífica y pública durante un plazo no menor de diez años.
- c)** Que se acrediten actos externos, objetivos, inequívocos y notorios que evidencien la interversión del título posesorio y el ejercicio de una posesión exclusiva frente a los demás copropietarios.
- d)** Que respecto de los copropietarios cuya cuota ideal se pretende adquirir se acredite abandono, desinterés manifiesto o inactividad prolongada en el ejercicio de sus derechos sobre el bien común.

- e) Que el copropietario poseedor haya asumido de manera exclusiva, durante el plazo prescriptorio, las cargas, tributos, gastos necesarios de conservación y demás obligaciones vinculadas al bien, cuando corresponda.
- f) Que los demás copropietarios hayan tenido conocimiento de la posesión exclusiva o hayan podido razonablemente conocerla y no hayan formulado oposición efectiva durante el plazo prescriptorio.
- g) Que no exista violencia, clandestinidad, mala fe o abuso del derecho en el ejercicio de la posesión.

TÍTULO IV: EFECTOS DE LA SENTENCIA Y COORDINACIÓN REGISTRAL

Artículo 5. Efectos de la sentencia estimatoria

La sentencia que declare fundada la demanda de prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios constituye título suficiente para la inscripción del derecho de propiedad a favor del copropietario prescribiente en el Registro de Predios correspondiente.

La adquisición por prescripción comprende exclusivamente la cuota ideal del copropietario o copropietarios cuya participación haya sido materia de adquisición, consolidándose el derecho de propiedad del prescribiente conforme a los términos establecidos en la sentencia.

El juez ordenará la cancelación o modificación del asiento registral correspondiente a la cuota ideal adquirida, sin perjuicio de los derechos de terceros inscritos conforme a ley.

Artículo 6. Comunicación a la SUNARP

Consentida o ejecutoriada la sentencia, el órgano jurisdiccional remitirá los partes judiciales a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a fin de que se proceda con la inscripción correspondiente y se garantice la concordancia entre la realidad jurídica declarada judicialmente y la titularidad registral del bien.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única. Adecuación normativa

El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, en coordinación con el Poder Judicial y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, emitirá las

disposiciones complementarias necesarias para la adecuada implementación de la presente Ley, en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario, contado desde el día siguiente de su publicación.

La presente Ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial *El Peruano*.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTO DE LA PROPUESTA

La copropiedad constituye una situación jurídica en la que dos o más personas son titulares de cuotas ideales sobre un mismo bien. En este régimen, cada copropietario ejerce sus derechos sobre la totalidad del bien en proporción a su cuota, encontrándose su actuación condicionada por los derechos de los demás copropietarios.

Por su parte, la prescripción adquisitiva de dominio constituye un mecanismo mediante el cual la posesión ejercida durante el plazo establecido por la ley puede producir la adquisición de la propiedad, siempre que concurren los requisitos legalmente previstos. Esta institución cumple una función de seguridad jurídica, debido a que permite consolidar situaciones posesorias prolongadas y otorgar reconocimiento jurídico a una realidad material que se ha mantenido durante el tiempo.

En el ordenamiento jurídico peruano, el artículo 985 del Código Civil establece como regla general que ningún copropietario ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes. Esta disposición responde a la necesidad de proteger los derechos de los demás copropietarios y evitar que la posesión ejercida por uno de ellos pueda generar, por sí sola, la pérdida de los derechos de los demás titulares.

Sin embargo, los resultados obtenidos en la presente investigación evidencian que pueden presentarse situaciones excepcionales en las cuales uno de los copropietarios ejerce durante un periodo prolongado una posesión exclusiva, pública, pacífica y continua sobre el bien, asumiendo de manera exclusiva su conservación, cargas y demás obligaciones, mientras los otros copropietarios mantienen una situación prolongada de abandono, desinterés o inactividad respecto de sus derechos.

En tales circunstancias, la aplicación absoluta de la prohibición prevista en el artículo 985 del Código Civil puede generar una tensión entre la protección formal de la copropiedad y la necesidad de reconocer jurídicamente una situación posesoria consolidada.

II. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente propuesta no pretende eliminar la regla general de imprescriptibilidad prevista en el artículo 985 del Código Civil, sino establecer una excepción estrictamente regulada y sometida a control judicial.

La excepción propuesta se justifica únicamente cuando el copropietario que pretende adquirir la cuota ideal de los demás titulares pueda demostrar una posesión exclusiva y excluyente durante un plazo no menor de diez años, acompañada de actos objetivos e inequívocos de interversión del título posesorio.

La interversión del título constituye un elemento fundamental de la propuesta, debido a que la mera posesión ejercida por uno de los copropietarios o el uso exclusivo del bien no deberían ser suficientes para producir la pérdida de los derechos de los demás titulares. Es necesario que exista una modificación exteriorizada de la forma en que se ejerce la posesión, de manera que el poseedor pase a comportarse frente a los demás como propietario y no como integrante de la comunidad.

Asimismo, la propuesta exige que exista una situación acreditada de abandono, desinterés manifiesto o inactividad prolongada de los copropietarios cuya cuota ideal se pretende adquirir. De esta manera, la excepción no opera únicamente por el transcurso del tiempo ni por el uso exclusivo del inmueble, sino que requiere la concurrencia de circunstancias objetivas que evidencien una modificación sustancial de la relación posesoria.

La exigencia de que los demás copropietarios hayan tenido conocimiento de la posesión exclusiva o hayan podido razonablemente conocerla, así como la ausencia de oposición efectiva durante el plazo prescriptorio, constituye una garantía destinada a proteger sus derechos y evitar que la prescripción opere de manera sorpresiva o arbitraria.

III. PROTECCIÓN DE LOS COPROPIETARIOS

La propuesta mantiene la imprescriptibilidad de la acción de partición y conserva como regla general la imposibilidad de adquirir por prescripción los bienes comunes.

La excepción únicamente resulta aplicable cuando se acrediten todos los requisitos establecidos por la norma y mediante un proceso judicial en el que los copropietarios afectados tengan la posibilidad de ejercer su derecho de defensa.

De esta manera, la propuesta busca establecer un equilibrio entre la protección del derecho de propiedad de los copropietarios y el reconocimiento de situaciones posesorias consolidadas.

Asimismo, se excluyen expresamente aquellos supuestos en los que la posesión haya sido ejercida mediante violencia, clandestinidad, mala fe o abuso del derecho, debido a que la prescripción adquisitiva no debe constituir un mecanismo para legitimar conductas contrarias al ordenamiento jurídico.

IV. FINALIDAD DE LA PROPUESTA

La finalidad de la presente modificación legislativa es permitir que el ordenamiento jurídico pueda responder de manera excepcional a aquellas situaciones en las que la copropiedad subsiste formalmente, pero uno de sus integrantes ha ejercido durante un periodo prolongado una posesión exclusiva y excluyente, mientras los demás titulares han mantenido una prolongada inactividad respecto del bien.

La propuesta busca, por tanto, armonizar la protección de los derechos derivados de la copropiedad con la función jurídica de la prescripción adquisitiva, evitando tanto la afectación arbitraria de los derechos de los copropietarios como la perpetuación de situaciones jurídicas que no correspondan con la realidad posesoria.

En consecuencia, la modificación propuesta no supone una eliminación de la protección otorgada por el artículo 985 del Código Civil, sino el establecimiento de una excepción legal, objetiva y de aplicación restrictiva, sometida a control judicial y condicionada al cumplimiento de requisitos destinados a garantizar la seguridad jurídica y el derecho de defensa de los demás copropietarios.

V. EFECTOS DE LA PROPUESTA

La aprobación de la presente iniciativa permitiría establecer criterios legales objetivos para resolver los conflictos derivados de situaciones de posesión exclusiva y prolongada ejercida por uno de los copropietarios.

Asimismo, contribuiría a reducir la incertidumbre jurídica derivada de la existencia de situaciones en las que la copropiedad formal no coincide con la realidad posesoria, permitiendo que, en aquellos casos excepcionales en los que se cumplan los requisitos legales, la sentencia judicial produzca los efectos registrales correspondientes.

Finalmente, la propuesta permitiría fortalecer la seguridad jurídica y favorecer la concordancia entre la realidad jurídica declarada judicialmente y la información contenida en el Registro de Predios, sin desconocer la protección constitucional y legal del derecho de propiedad de los copropietarios.

ANEXO N.º 04: GUIA DE ENTREVISTA

Consentimiento informado:

La entrevista por realizar tiene como finalidad contribuir al desarrollo de la investigación de tesis de la bachillera Eliana Isabel Castillo Castillo, titulada: ***“La regulación de la prescripción adquisitiva de dominio respecto a los bienes objeto de copropiedad como dispositivo legal para evitar la afectación de derechos del copropietario, a la luz del artículo 985 del Código Civil peruano”***.

Dicha investigación tiene como objetivo fundamental analizar la necesidad de regular la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios dentro del ordenamiento jurídico civil peruano, en contraste con la regla general de imprescriptibilidad prevista en el artículo 985 del Código Civil. En ese sentido, la información obtenida mediante la entrevista será utilizada únicamente con fines académicos.

I. DATOS DEL ENTREVISTADO

NOMBRE Y APELLIDOS	
CARGO	
MODALIDAD	
FECHA	
INTRUMENTO	Guía de entrevista, plataforma zoom, google meet u cualquier otra aplicación virtual y laptop.
FIRMA	

II. PREGUNTAS DE LA ENTREVISTA:

A continuación, se presentan las preguntas formuladas a los expertos, con la finalidad de recoger sus opiniones jurídicas sobre la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios y los alcances del artículo 985 del Código Civil peruano:

¿Cuál es su opinión sobre la prohibición de la usucapión entre copropietarios, establecida en el artículo 985° del Código Civil Peruano?

¿Cuál considera que fue el fundamento, finalidad o principio jurídico que motivó al legislador a prohibir la usucapión entre copropietarios?

¿Considera que la imprescriptibilidad del derecho de partición puede desincentivar al cumplimiento de las obligaciones comunes entre copropietarios?

Desde su experiencia, ¿Qué problemas jurídicos o sociales ha observado como consecuencia de la regulación contenida en el artículo 985° del Código Civil?

¿Considera que el ordenamiento jurídico debería, de manera excepcional, reconocer la usucapión entre copropietarios, cuando uno de ellos, sin mala fe, asume con ánimo de dueño la posesión pública, pacífica y continua del bien debido al abandono y desinterés manifiesto de los demás cotitulares?

ANEXO N.º 05: GUIA DE ANÁLISIS DE CASOS

DATOS GENERALES DEL EXPEDIENTE JUDICIAL	
Expediente	
Demandante	
Demandado	
Órgano resolutorio	
Materia	
Magistrado (A) a cargo de resolver la LITIS	
Sentencia Primera Instancia	
Sentencia Segunda Instancia	
ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE JUDICIAL	
Descripción de los Hechos	
Situación Jurídica Relevante Primera Instancia	
Situación Jurídica Relevante Segunda Instancia	
ANÁLISIS DE LA INVESTIGADORA	