



**UNAP**



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y  
COMERCIAL**

**TESIS**

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SUSTENTAN LA FACULTAD DE  
TACHAR LA USUCAPIÓN NOTARIAL DE COPROPIETARIO EN LOS  
REGISTROS PÚBLICOS DE PERÚ**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRA EN DERECHO CON  
MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

**PRESENTADO POR: TERESA MARIEL VASQUEZ GIL**

**ASESOR: ABOG. DORIAN ELDER CHOQUE CALISAYA, MGR.**

**IQUITOS, PERÚ**

**2024**



**UNAP**



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y  
COMERCIAL**

**TESIS**

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SUSTENTAN LA FACULTAD DE  
TACHAR LA USUCAPIÓN NOTARIAL DE COPROPIETARIO EN LOS  
REGISTROS PÚBLICOS DE PERÚ**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRA EN DERECHO CON  
MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

**PRESENTADO POR: TERESA MARIEL VASQUEZ GIL**

**ASESOR: ABOG.DORIAN ELDER CHOQUE CALISAYA. MGR.**

**IQUITOS, PERÚ**

**2024**



**UNAP**

Escuela de Postgrado  
"Oficina de Asuntos  
Académicos"



**ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS  
N°183-2024-OAA-EPG-UNAP**

En Iquitos en la Escuela de Postgrado (EPG) de la Universidad Nacional de la Amazonía Peruana (UNAP) a los catorce días del mes de noviembre de 2024 a horas 04:30 p.m., se dió inicio a la sustentación de la tesis denominada: "FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SUSTENTAN LA FACULTAD DE TACHAR LA USUCAPIÓN NOTARIAL DE COPROPIETARIO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE PERÚ", aprobado con Resolución Directoral N°1783-2024-EPG-UNAP, presentado por la egresada TERESA MARIEL VASQUEZ GIL, para optar el Grado Académico de Maestra en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial, que otorga la UNAP de acuerdo a la Ley Universitaria 30220 y el Estatuto de la UNAP.

El jurado calificador designado mediante Resolución Directoral N°1093-2024-EPG-UNAP, esta conformado por los profesionales siguientes:

<b>Abog. Martín Pedro Garay Mercado, Dr.</b>	<b>(Presidente)</b>
<b>Abog. Miguel Ángel Villa Vega, Mtro.</b>	<b>(Miembro)</b>
<b>Abog. Carlos Antonio Custodio Ramírez, Mgr.</b>	<b>(Miembro)</b>

Después de haber escuchado la sustentación y luego de formuladas las preguntas, éstas fueron respondidas: Se suscriben a la sustentación.

Finalizado la evaluación; se invitó al público presente y a la sustentante abandonar el recinto; y, luego de una amplia deliberación por parte del jurado, se llegó al resultado siguiente:

La sustentación pública y la tesis ha sido: aprobado con calificación Muy buena.

A continuación, el Presidente del Jurado da por concluida la sustentación, siendo las 18:00 del catorce de noviembre de 2024; con lo cual, se le declara a la sustentante apta, para recibir Grado Académico de Maestra en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial.

**Abog. Martín Pedro Garay Mercado, Dr.**  
Presidente

**Abog. Miguel Ángel Villa Vega, Mtro.**  
Miembro

**Abog. Carlos Antonio Custodio Ramírez, Mgr.**  
Miembro

**Abog. Dorian Elder Choque Calisaya, Mgr.**  
Asesor

*Somos la Universidad licenciada más importante de la Amazonía del Perú, rumbo a la acreditación*

Calle Los Rosales cuadra 5 s/n, San Juan Bautista, Maynas, Perú  
Celular: 953 664 439 - 956 875 744  
Correo electrónico: [postgrado@unapiquitos.edu.pe](mailto:postgrado@unapiquitos.edu.pe) [www.unapiquitos.edu.pe](http://www.unapiquitos.edu.pe)

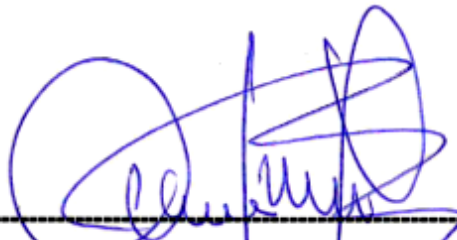


TESIS APROBADA EN SUSTENTACIÓN PÚBLICA EL 14 DE NOVIEMBRE DEL 2024  
EN LA ESCUELA DE POSTGRADO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA  
AMAZONÍA PERUANA, EN LA CIUDAD DE IQUITOS - PERÚ.



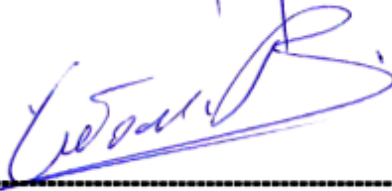
---

**ABOG. MARTÍN PEDRO GARAY MERCADO. DR.**  
**PRESIDENTE**



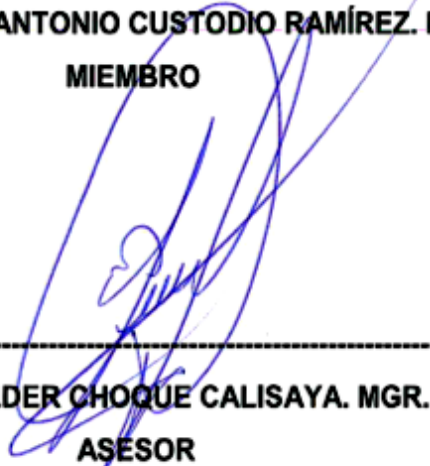
---

**ABOG. MIGUEL ANGEL VILLA VEGA. MTR.**  
**MIEMBRO**



---

**ABOG. CARLOS ANTONIO CUSTODIO RAMÍREZ. MGR.**  
**MIEMBRO**



---

**ABOG. DORIAN ELDER CHOQUE CALISAYA. MGR.**  
**ASESOR**

NOMBRE DEL TRABAJO

**EPG\_M\_TESIS\_VASQUEZ GIL (3era rev).pdf**

AUTOR

**TERESA MARIEL VASQUEZ GIL**

---

RECuento de palabras

**21853 Words**

RECuento de caracteres

**113738 Characters**

RECuento de páginas

**64 Pages**

Tamaño del archivo

**406.2KB**

Fecha de entrega

**Feb 25, 2024 11:54 PM GMT-5**

Fecha del informe

**Feb 25, 2024 11:56 PM GMT-5**

---

● **12% de similitud general**

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

- 9% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 7% Base de datos de trabajos entregados
- 1% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● **Excluir del Reporte de Similitud**

- Material bibliográfico
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)

---

Resumen

A Ignacio Salvador, lo más hermoso y maravilloso, con infinito amor.

A Dorian, amor y compañero de vida, con todo mi corazón.

A Luna, Logan, Layla, Lana y muy en especial a Leia que ahora vive en el arcoíris, por enseñarme que el amor incondicional viene también en forma de ronroneos.

## **AGRADECIMIENTO**

A la Universidad Nacional de la Amazonía Peruana, mi alma máter y a su Escuela de Posgrado, donde pude realizar mis estudios de maestría.

A la Zona Registral N° IV de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, lugar de trabajo que me permitió obtener datos y fuentes bibliográficas para mi investigación.

A mi asesor Dorian Elder Choque Calisaya por su valioso apoyo y orientación académica y profesional durante toda mi investigación.

A María Isabel Vásquez Villacorta, maestra, prima y amiga por brindarme material bibliográfico y apoyo en la elaboración de la presente tesis.

A mis padres Oscar Alberto y Teresa María y a mis hermanos Oscar Alberto y Luis Enrique por su guía, consejo y ejemplo, con profundo cariño y gratitud.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

	<b>Páginas</b>
Carátula	i
Contracarátula	ii
Acta de sustentación	iii
Resultado de informe de similitud	iv
Jurado	v
Dedicatoria	vi
Agradecimiento	vii
Índice de contenidos	viii
Índice de tablas	ix
Índice de gráficos	xi
Resumen	xiii
Abstract	xiv
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>01</b>
<b>CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO</b>	<b>08</b>
1.1. Antecedentes	08
1.2. Bases Teóricas	10
<b>CAPÍTULO II: MARCO METODOLÓGICO</b>	<b>74</b>
<b>CAPÍTULO III: RESULTADOS Y DISCUSIÓN</b>	<b>77</b>
<b>CAPÍTULO IV: CONSIDERACIONES FINALES Y RECOMENDACIONES</b>	<b>81</b>
<b>CAPÍTULO V: REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>83</b>
<b>ANEXOS</b>	
1. Matriz de consistencia	



## RESUMEN

El trabajo de investigación desarrollado se enfoca en analizar los fundamentos jurídicos que sustentan la facultad de tachar la usucapión notarial de copropietario en los Registros Públicos de Perú. Este análisis surge de la práctica notarial que admite los procedimientos de prescripción adquisitiva de dominio de copropietarios pese a la prohibición legal establecida en el artículo 985 del Código Civil y la postura que adopta el Tribunal Registral al impedir que el Registrador Público pueda tachar los pedidos de usucapión de copropietario. Al establecerse esta circunstancia, se asume la postura de que esta jurisprudencia registral contraviene los principios de legalidad y jerarquía normativa, en tanto que, el Registrador Público sí está en la obligación de calificar la validez del acto, lo cual no implica un pronunciamiento sobre el fondo del procedimiento notarial, como erróneamente lo considera el Tribunal Registral. En tal sentido, se justifica la investigación porque existe contradicción entre la primacía del derecho de propiedad, los principios de legalidad y jerarquía normativa frente a las decisiones del Tribunal Registral que resuelven los títulos de usucapión notarial de copropietario. La metodología es de tipo cualitativa porque desarrolla aspectos interpretativos y fenomenológicos que permiten comprender el análisis legislativo y doctrinario de los principios jurídicos vinculados a la forma de adquirir propiedad mediante prescripción adquisitiva en sede notarial y su procedencia en sede registral. Este estudio nos lleva a la conclusión de que el Registrador Público tiene la facultad de tachar la usucapión notarial de copropietario.

**Palabras clave:** Usucapión, copropiedad, principio de legalidad, calificación registral.

## ABSTRACT

The research work developed is focused on analyzing the legal grounds that support the power to strike out the notarial usucaption of co-ownership in the Public Registries of Peru. This analysis arises from the notarial practice that admits the procedures of acquisitive prescription of co-ownership despite the legal prohibition established in Article 985 of the Civil Code and the position adopted by the Registry Court in preventing the Public Registrar from crossing out the requests for usucaption of co-ownership. This registry jurisprudence contravenes the principles of legality and normative hierarchy, inasmuch as the Public Registrar does have the obligation to qualify the validity of the act, which does not imply a pronouncement on the merits of the notarial proceeding, as erroneously considered by the Registry Court. In this sense, the investigation is justified because it establishes a contradiction between the primacy of the right of ownership, the principles of legality and normative hierarchy against the decisions of the Registry Court that resolve the notarial usucaption deeds of co-owner. The methodology is qualitative because it develops interpretative and phenomenological aspects that allow understanding the legislative and doctrinal analysis of the legal principles related to the way of acquiring property by means of acquisitive prescription in the notary's office and its origin in the registry office. This study leads us to the conclusion that the Public Registrar has the power to strike out the notarial usucaption of co-ownership.

**Keywords:** Usucapion, co-ownership, principle of legality, registry qualification.

## INTRODUCCIÓN

La Constitución Política del Perú en su artículo 2.16 reconoce que, “toda persona tiene derecho a la propiedad”, concordantemente el artículo 70 determina que, “el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza”. Desde la visión internacional, la Declaración Universal de Derechos Humanos en su artículo 21 establece que, “toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente”, y la Convención Americana de Derechos Humanos dispone que, “toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes”.

El Tribunal Constitucional en la STC N° 0008-2003-AI/TC, sostuvo:

El derecho a la propiedad establecido en los incisos 8) y 16) del artículo 2 de la Constitución, es concebido como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno. Asimismo, señala que “Dicho derecho corresponde, por naturaleza, a todos los seres humanos; quedando estos habilitados para usar y disponer auto determinativamente de sus bienes y de los frutos de los mismos, así como también transmitirlos por donación o herencia. Como tal, deviene en el atributo más completo que se puede tener sobre una cosa.

El artículo 985 del Código Civil<sup>1</sup>, establece taxativamente la prohibición de la prescripción de bienes comunes por parte de los copropietarios y sucesores. Es decir que, quienes ejercen el uso, aprovechamiento y dominio de un bien, o

---

<sup>1</sup> Art. 985.- Imprescriptibilidad de la acción de partición. La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.

bienes comunes, en copropiedad, bajo ningún supuesto, podrían usucapir estos bienes comunes, ello porque existe la protección legal al o los copropietarios, en atención al artículo 974 de nuestro vigente Código Civil donde se señala que, “cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás, otorgándole a cada copropietario el derecho de usar el bien común que le corresponde”.

Para un mejor entendimiento, es necesario mencionar lo que establecen los artículos 969, 970 y subsiguientes del mismo código sustantivo, ya que en esos articulados se expresa que existe copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. Estas cuotas de los copropietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario. El concurso de los copropietarios, tanto en los beneficios como en las cargas, está en proporción a sus cuotas respectivas. Las decisiones sobre el bien común se adoptan por unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él. También las decisiones sobre el bien común se adoptan en mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas. En caso de empate, decide el Juez por la vía incidental. Cualquiera de los copropietarios puede asumir la administración y emprender los trabajos para la explotación normal del bien, si no está establecida la administración convencional o judicial mientras no sea solicitada alguna de ellas. En este caso las obligaciones del administrador serán las del administrador judicial. Sus servicios serán retribuidos con una parte de la utilidad, fijada por el juez y observando el trámite de los incidentes.

Llegado hasta este punto, advertimos que la prohibición de la prescripción de bienes comunes entre copropietarios y sus sucesores tiene un amplio respaldo legal porque inclusive se impone una indemnización por uso del bien que realiza el copropietario, cuando éste excluye a los demás, porque cada copropietario tiene el derecho a disfrutar del bien, en caso que ello no ocurra, el copropietario afectado podría reivindicar el bien común, promoviendo

adicionalmente acciones posesorias, interdictos, desahucio, aviso de despedida y las demás que protejan su derecho y determine la ley.

En el mismo sentido, el artículo 2011 del Código Civil deja señalado sobre el principio de legalidad y rogación que: “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos”. Teniendo una excepcionalidad cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción.

Respecto a la problemática encontrada se debe indicar que, en la ciudad de Iquitos, se ha identificado que algunos notarios públicos admiten a trámite las solicitudes y declaran la usucapión en casos en que el solicitante resulta ser copropietario del bien que desea adquirir, sin tener en cuenta que el artículo 985° del Código Civil señala que “ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”, sustentando la concesión de la prescripción adquisitiva de dominio por copropiedad, en la Ley N° 27157 - “Ley de regularización de edificaciones del procedimiento de declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”. Sin embargo, dicha ley, no contendría una autorización específica para que los notarios puedan prescribir en casos en los que se presente una copropiedad, ya que cuando un Notario Público declara la prescripción adquisitiva de un copropietario estaría, en realidad, prescribiendo derechos y acciones (cuotas sobre un predio) lo que conllevaría a una división y partición del predio; acto para lo cual no está facultado en virtud de la Ley N° 27157 - “Ley de regularización de edificaciones del procedimiento de declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común” y su reglamento aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, la Ley N° 26662 – “Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos” y la Ley N° 27333 – “Ley complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones”;

Esta delimitación legal, *per se*, debería de habilitar la facultad del Registrador Público de tachar estos títulos, sin embargo, como resultado de la investigación se estableció que el Tribunal Registral a través de su jurisprudencia relacionada con el tema, determina que el registrador se encuentra impedido de cuestionar el fondo de la decisión notarial, aún si ésta contraviene lo señalado en el artículo 985° del Código Civil, ya que solo puede observar aspectos formales; y la jurisprudencia reiterada a la que se hace referencia tiene como punto de partida la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP/SN, estableciéndose en su numeral 5.2 que “no será materia de calificación la validez de los actos que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementarias, son de competencia del Notario, ni el fondo o la motivación de la declaración notarial”.

Asimismo, de acuerdo con el Pleno Registral CXIV, del 06 de noviembre de 2013, se admite la inscripción de la prescripción adquisitiva notarial de copropietario al establecer que no es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos notariales de prescripción adquisitiva. Ante esa situación, si el registrador tacha el trámite efectuado por el Notario, negando la inscripción correspondiente, el solicitante puede apelar dicha decisión y finalmente el Tribunal Registral declara procedente el procedimiento de prescripción notarial solicitado por uno o varios copropietarios, con el criterio de que “no es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial”.

En tal sentido, el problema de la presente investigación se ubica en la interpretación que realiza el Tribunal Registral cuando desarrolla la Directiva N° 013-2003-SUNARP-SN que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial, la Ley N° 26662 – “Ley de Competencia Notarial en Asuntos no Contenciosos” y la Ley N° 27333 – “Ley

complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones”; toda vez que a nuestro criterio si el Registrador tachara un título de prescripción adquisitiva de dominio por copropietario no estaría cuestionando el fondo del procedimiento notarial, ni la competencia del Notario Público; sino que -por el contrario- estaría calificando la validez del acto que se pretende inscribir y actuando conforme a los principios de legalidad y jerarquía normativa que rigen todo el sistema registral peruano.

Aquello tiene dos consecuencias negativas para los fines de justicia que persigue el derecho: se afecta el derecho de propiedad, ya que un copropietario, en virtud del artículo 985° del Código Civil, se encuentra protegido frente a los actos de prescripción adquisitiva de dominio que pueda interponer otro copropietario; sin embargo, esta protección se encuentra vulnerada si dicho trámite se realiza en vía notarial, en cuyo caso el copropietario adquirente sí podría lograr su cometido, adjudicándose la cuota ideal de su copropietario ausente. Se vulnera además el principio de legalidad por cuanto se está limitando las facultades del Registrador Público al momento de realizar su calificación registral y el principio de jerarquía normativa, toda vez que una Directiva (en este caso la N° 013-2003-SUNARP-SN que uniformiza los criterios de calificación registral en asuntos no contenciosos de competencia notarial) no puede estar por encima de un dispositivo legal (en este caso el artículo 985° del Código Civil).

En este entendimiento, resulta pertinente abordar el problema descrito como materia de la presente investigación, y proponer una alternativa de solución, la misma que consiste en establecer los fundamentos jurídicos que sustentan la facultad del registrador público de tachar la usucapión notarial de copropietario a efectos de que pueda, en este caso en concreto, ir más allá de la simple calificación formal y tachar todas aquellas solicitudes de inscripción que contravengan lo prescrito en el artículo 985 del Código Civil, es decir, hacer prevalecer de manera universal la prohibición de los copropietarios de adquirir por prescripción el bien común.

¿Cuáles son los fundamentos jurídicos que sustentan la facultad de tachar la usucapión notarial de copropietario en los Registros Públicos de Perú?

¿Cuál es el límite legal del registrador público para tachar la usucapión notarial de copropietario?

¿Cuál es el sustento legal del notario para realizar la usucapión de copropietario?

¿En qué medida se afecta el derecho de propiedad al inscribirse la usucapión notarial de copropietario?

Establecer los fundamentos jurídicos que sustentan la facultad del registrador público de tachar la usucapión notarial de copropietario en los Registros Públicos de Perú.

Determinar el límite legal del registrador público para tachar la usucapión notarial de copropietario.

Delimitar el sustento legal del notario para realizar la usucapión de copropietario.

Establecer la afectación del derecho de propiedad al inscribirse la usucapión notarial de copropietario.

La presente investigación busca identificar soluciones a la problemática en la que se encuentra el registrador público al estar limitado en el ejercicio de su función calificadora por estar obligado a amparar un trámite de usucapión notarial, aun cuando este contravenga la prohibición del copropietario de usucapir el bien común, lo cual vulnera el derecho a la propiedad, el principio de legalidad y el principio de jerarquía normativa, originando un conflicto jurídico de consecuencias negativas.

En tal sentido, la presente investigación busca establecer la primacía del derecho de propiedad y los principios de legalidad y jerarquía normativa frente a



las decisiones del Tribunal Registral que contravienen estos principios y la estabilidad jurídica.

Al precisar la jerarquía jurídica de tales principios, la investigación fijará un aporte doctrinario valedero para los operadores jurídicos (abogados, notarios y registradores públicos), al denotar un paliativo de las consecuencias perjudiciales para los copropietarios involucrados en la tramitación de la usucapión.

Asimismo, constituirá un aporte a la comunidad jurídica nacional y la apertura a un debate y estudio en los claustros universitarios y entre los operadores jurídicos, a partir de que este estudio pueda ser analizado por el Tribunal Registral y con ello reexaminar sus fundamentos a fin de emitir pronunciamientos acordes con la normativa peruana.

## CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

### 1.1. Antecedentes

En 2012 se publicó un artículo en la revista Diálogo con la Jurisprudencia sobre el principio de legalidad y predictibilidad registral en la prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles, donde el autor sostuvo que:

Huerta J. (2012) La calificación registral se realiza en el marco del principio de legalidad, conforme con los antecedentes registrales, por lo que si los títulos no cumplen con los requisitos legales expresamente establecidos corresponde que el Registrador o Tribunal Registral efectúen las observaciones correspondientes. En los casos de notarios que en la prescripción adquisitiva de dominio han declarado como usucapiente a un copropietario registrado, contraviene directamente el artículo 985 del Código Civil. (pág. 289).

En 2017 se desarrolló un trabajo académico titulado: Críticas a la jurisprudencia del Tribunal Registral sobre prescripción adquisitiva de dominio notarial, en la que se cuestiona la jurisprudencia registral sobre prescripción adquisitiva de dominio notarial, destacando que, el Tribunal Registral ha establecido en sus decisiones criterios contrarios a la ley y trastocando el principio registral de legalidad.

Ríos (2017). La referida investigación ha recalcado que, si bien la calificación registral no debe objetar el fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva, ello no implica que se admita la inscripción contraviniendo una norma prohibitiva y, por ende, imperativa, que se encuentra contemplada en el artículo 985 del Código Civil. La investigación

concluyó que la calificación registral de prescripción adquisitiva de dominio en casos de copropiedad, en adecuación a todo el ordenamiento jurídico, no debería admitir su inscripción.

En 2020 se publicó un artículo en la revista Diálogo con la Jurisprudencia sobre copropiedad y usucapión que contiene comentarios a la Casación N° 1521-2017-Lima y un análisis del artículo 985° del Código Civil.

Jiménez (2020) La referida investigación concluyó que en el caso materia de análisis, la Corte Suprema analizó correctamente lo dispuesto en el referido artículo, situación que no había sido advertida por la segunda instancia. En efecto, defendió la postura de la Corte Suprema al resolver que el *ad quem* debió cumplir con analizar no solo los elementos de la usucapión, sino con la normativa de prescripción adquisitiva entre copropietarios, establecida en el artículo 985 del Código Civil. Si bien el autor concluye que sí debería admitirse la prescripción adquisitiva de copropietarios, esta posición no es sólida ya que se estaría buscando utilizar una forma de saneamiento inmobiliario vulnerando una norma legal expresa.

De la investigación realizada, consideramos que estos artículos jurídicos son los más relevantes en los que se discute y se desarrolla el tema de nuestra investigación, dejando establecido que no existe mayor análisis de este asunto.

## **1.2. Bases teóricas**

A efecto de tener un panorama amplio del tema de investigación es necesario desarrollar algunas instituciones jurídicas relacionadas con la copropiedad, la calificación registral, los principios de legalidad y jerarquía normativa, ello con el objeto de delimitar el ámbito de la investigación y

llegar a las conclusiones y aportes que permitan dinamizar y plantear soluciones al estudio identificado.

### **1.2.1. Derechos reales**

Sostiene Sánchez (2021) que la razón de ser de los derechos reales se encuentra en la necesidad de racionalizar aquellos intereses de las personas respecto de la posibilidad de apropiarse y sacar provecho de los bienes, de modo exclusivo y directo. Esa racionalización, a la que hace referencia, tiene como finalidad armonizar aquellos intereses subjetivos con los intereses de los demás y de la sociedad en su conjunto, mediante el establecimiento de reglas y principios que delimiten los parámetros del contenido de los derechos reales (facultades y posibilidades de actuación), su ejercicio, así como sus mecanismos jurídicos de protección. Los derechos reales se estructuran como un sistema de racionalización de los intereses que las personas tienen respecto de la apropiación y el aprovechamiento directo y exclusivo de los bienes a fin de satisfacer sus más diversas necesidades de subsistencia, factibilizando -como subsistema del sistema jurídico-, la convivencia social mediante la ordenación de estos intereses patrimoniales, armonizándolos con los intereses de los demás sujetos y de la sociedad en sí, a través de reglas y principios. (pág. 35-36).

En tal sentido, los derechos reales nacen como una respuesta a la necesidad de organizar los recursos, es decir que, cuando se vayan a disponer derechos reales tienen que necesariamente estar sometidos a la normativa vigente, y más todavía respetando los intereses patrimoniales de los demás que constituyen la organización social. Y que la explotación a esos derechos tiene que adecuarse a un ordenamiento jurídico previo para con ello cautelar el derecho de otros y de limitar el ejercicio del derecho de disposición de quien tenga interés en determinado derecho.

Torres (2021) refiere que el ejercicio de los derechos reales, especialmente el de propiedad, considerado el derecho real por excelencia, está relacionado con problemas de organización social y política, hasta con cuestiones de soberanía y orden público, motivo por el cual los particulares no pueden actuar de manera arbitraria, ya que ello afectaría el interés social. Es por tal razón que la Constitución establece que el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. (pág. 124).

En ese entendimiento que compartimos, es importante resaltar el aspecto de que ninguna persona ni ente podría tener una actuación que limite el derecho de posesión y de propiedad de otra, en tanto que, de permitirse una situación de esa naturaleza no solo afectaría el derecho y el interés de una persona, sino que rompería con el ordenamiento interno y público que protege estos intereses y los equilibra.

En otros términos, “el derecho real es el que nos pertenece directamente sobre un bien en orden a la satisfacción de un interés económico y es oponible frente a todos”. (Torres, 2021, pág. 60).

Señala Albaladejo, citado por Sánchez (2021) que clásicamente se indica que el derecho real es un poder directo e inmediato sobre una cosa, que concede a su titular un señorío, bien pleno (propiedad), o bien parcial (derecho real en cosa ajena) sobre aquella, de forma que en el ámbito de poder concedido (que varía según el derecho real de que se trate) tiene la cosa sometida a su dominación. (pág. 12). También señala que el carácter de inmediatez no debe ser entendido como un control físico o material que se deba ejercitar sobre los bienes en todo momento, puesto que ello tergiversa la característica que se quiere subrayar, dado que en la conducta del titular no se diluye la inmediatez si él actúa

su derecho real por medio de ciertas personas a su servicio o si ha conferido algunas de las facultades que integran su derecho real a otros; la inmediatez importa que el ejercicio del derecho real se puede materializar, sin que el titular del derecho tenga que pedirle la satisfacción de su interés a ningún otro sujeto, porque nadie más que él mismo puede decidir sobre sus bienes, claro está si no colisiona en su propósito con el bien común. (págs. 38-39)

Entendemos entonces por una cuestión de protección de estos derechos reales que, no es necesario que el propietario deba tener un ejercicio directo e inmediato del bien o bienes, pues ello no es la esencia del sentido natural del derecho de propiedad. La propiedad podríamos decirlo es la garantía que le brindan otras personas al propietario de bienes que sus derechos reales serán respetados con o sin su presencia.

### **1.2.2. La posesión**

La posesión es el poder de hecho que el hombre ejerce de una manera efectiva e independiente sobre una cosa, con el fin de utilizarla económicamente; dicho poder se protege jurídicamente, con prescindencia de saber si corresponde o no a la existencia de un derecho. (Vásquez, 2003, pág. 155).

La posesión es la efectivización que se tiene del dominio de un bien, este hecho permite que los poseedores puedan aprovecharla y beneficiarse de esta circunstancia, delimitando en todos los casos los márgenes de esta posesión, no solo los márgenes legales sino también los márgenes de la realidad, no podría atribuirse la posesión de algún bien que directamente no se ejerce.

Una definición superficial de posesión nos llevaría a señalar que poseer es tener una cosa en su poder, utilizarla o aprovecharla; sin embargo, esta definición simple no cubre todos los aspectos de

lo que significa poseer. Así, poseer no necesariamente implica la tenencia física del bien (como se entendía históricamente), sino que comprende situaciones en las que incluso, no encontrándose efectivamente el bien en poder del poseedor, este tiene derecho a tenerlo. Es así como se entiende que quien habita un inmueble, lo posee aun cuando pase muchas horas o unas vacaciones fuera de él. De ello, se concluye que poseer no significa necesariamente tener aprehensión física y ocupación sobre la cosa, ni tenerla a su alcance para tal efecto. (Salvatierra, 2007, págs. 70-71)

En esa misma reflexión, Mejorada (2020) nos indica que, desde la perspectiva del Código Civil, la posesión es un derecho real que se configura por la conducta o actos objetivos que desarrollan las personas sobre los bienes. En tanto se produzca el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, habrá posesión (art. 896 del Código Civil). Esta es la teoría objetiva de la posesión que acoge con acierto nuestro Código, y que tiene como propósito principal hacer de la posesión un instrumento para la convivencia pacífica de las personas y un medio adecuado para la buena marcha de las relaciones económicas vinculadas al ejercicio del dominio. El punto de partida de la posesión es la apariencia de derecho que se genera a partir de las conductas objetivas que se observan en las personas con relación a los bienes. La posesión es un derecho que prescinde de la prueba sobre las titularidades que provienen de la propiedad. Se configura a partir de hechos o conductas, a las cuales el sistema legal otorga una serie de consecuencias jurídicas. (pág. 73)

Mientras la posesión se ejerza desde un ámbito en el que no se afecte el derecho de propiedad o la posesión de otras personas, el sistema legal no se ve alterado por el ejercicio de ese poder de hecho, más por el contrario, genera una suerte de desarrollo, porque la posesión tiene una

consecuencia inmediata, esto es la posibilidad de adherir al ser humano bienes que puede usar para mejorar sus condiciones de vida.

La protección posesoria es protección de la paz general, la estimación que le otorgue el poseedor a su posesión está en función a la idea de paz que él tenga, paz que a la sociedad le interesa proteger como garantía para el correcto desenvolvimiento del ejercicio de la posesión expresado en la explotación económica de los bienes. Para mantener y conservar la paz social, el orden jurídico promueve los mecanismos legales necesarios para proteger la posesión. (Vásquez, 2003, pág. 147)

La posesión está compuesta por un elemento objetivo (poder físico sobre el bien que se explica en la relación fáctica entre el sujeto y la cosa), y un elemento subjetivo (se refiere a la intención o voluntad de tomar contacto con el bien). Respecto a los alcances de estos elementos resulta imprescindible acercarse a la célebre polémica entre Ihering y Savigny. Los elementos objetivo y subjetivo de la posesión surgen de las nociones de corpus y animus sobre los que debatieron estos célebres juristas. (Mejorada, 2020, pág. 74)

En ese mismo contexto, Savigny sostenía que la posesión requiere un corpus basado en el contacto material con la cosa o en la posibilidad material de hacer de la cosa lo que se quiere, con exclusión de toda injerencia extraña. Por su parte, Ihering opinaba que la noción de corpus no estaba relacionada con el poder físico sobre la cosa o con la posibilidad de ejercer dicho poder, sino en la relación exterior del individuo con las cosas, de acuerdo con el comportamiento ordinario que tendría el titular del derecho (Avendaño, págs. 111-114).

Lo concreto de las diversas posiciones que se tienen con relación a la posesión es que, al incorporarse al ámbito de dominio de la persona,



éstas tienen la posibilidad de administrar y disponer, siempre que sea desde un espacio legalmente legítimo, de estos bienes, tanto desde un ámbito subjetivo, esto es la interiorización del dominio del bien, como desde el ámbito objetivo, que vendría a ser la posibilidad física y material de obtener beneficios o de disponer de ellos.

Citando a Peña Bernaldo de Quirós, señala que un concepto técnico de posesión la concibe como un derecho real que consiste en una potestad de inmediata tenencia o goce conferida por el Derecho con carácter provisionalmente permanente, con independencia de que exista o no un derecho real firme que justifique la atribución definitiva de esta potestad. (Acedo, 2013, pág. 45)

Asimismo, Vásquez (2003) determina que la posesión se protege, bien, porque constituye un hecho determinado por la voluntad humana que se realiza sobre las cosas; o bien como derecho, porque es el complemento y la plenitud del derecho de propiedad. El interés individual y el social, en vez de excluirse, se complementan mutuamente, y aún más: la protección dada a un poseedor no solo es protección individual, sino también social; y a la inversa, la protección del interés social repercute en una mejor protección del interés particular y que la posesión es signo, apariencia y visibilidad del derecho, da base a la presunción de que el poseedor es titular o dueño del derecho mientras no se pruebe lo contrario. (págs. 142-143)

### **1.2.3. La posesión como poder de hecho.**

La posesión como señorío de hecho o poder fáctico que se ejercita sobre un bien y que permite el goce o disfrute de él, independientemente que se tenga un derecho (real) o no, constituye

el basamento de la teoría posesoria. Por ello mismo, es merecedora de la tutela, siquiera provisional, del orden jurídico. Así la entiende el código peruano y la regula y protege (art. 896). (Ramírez, 2017, pág. 361)

#### **1.2.4. Posesión de derecho.**

La posesión, en su sentido clásico, es el poder de hecho sobre un bien, con prescindencia de que tenga derecho, justificación o no de tal relación material. Empero- y por esto es complejo el concepto de la posesión- esta idea no agota la noción de la posesión. Sucede que también el propietario, y con mayor razón, posee. Esta posesión puede ser directa (por sí) o indirectamente (por otro) ejercida. La última hipótesis se da cuando se produce una desmembración del derecho de propiedad: el propietario concede un derecho real: usufructo, uso, anticresis, etc., a otro. En tal caso, el dueño continúa teniendo una posesión (posesión mediata). La posesión es, en resumidas cuentas, el derecho real que establece una relación directa e inmediata de dominación exclusiva (uso y goce, o sea, aprovechamiento económico) entre una persona y un bien, con autonomía y prescindencia de la titularidad (derecho) a ella. Es un derecho de carácter provisional. Esta es la posesión de hecho, aquella que carece de título justificativo. (Ramírez, 2017, pág. 363-364).

#### **1.2.5. Clases de posesión**

##### **1.2.5.1. Posesión de buena y de mala fe.**

“Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Se reputa

poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario”. (Acedo, 2013, pág. 52)

El Código trae la definición de la posesión de buena fe en su artículo 906: “La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título”. Para el código, poseedor de buena fe es el que cree en la legitimidad de su posesión, lo cual se produce: por ignorancia o por error; este último puede ser error de hecho o de derecho. El poseedor desconoce estas causales que invalidan su título. Hace bien el codificador peruano cuando en su artículo 906 se refiere únicamente a la creencia en la legitimidad del título, el cual lo puede obtener de cualquier persona, y no necesariamente del dueño (esta última hipótesis tiene importancia especialmente en la usucapio). (Ramírez, 2017, pág. 463-464)

#### **1.2.5.2. La buena fe.**

“El código no define a la buena fe. Fuera de ello, se puede conceptualizarla como la creencia o convicción (persuasión) del poseedor de que su título es válido”. (Ramírez, 2017, pág. 464)

#### **1.2.6. Efectos de la buena fe en la usucapión.**

La possessio ad usucapionem favorece al poseedor de buena fe, a través del acortamiento de los plazos. Así, en la usucapión inmobiliaria, aquel que posee de buena fe y con justo título, necesita cinco años para usucapir, al paso que si es de mala fe, dicha lapso se duplicará: diez años (art. 950). En la usucapión mobiliaria, quien posee de buena fe necesita dos años, que igualmente se duplicarán cuando actúe con mala fe: cuatro años

(art. 951). Quiere decir que la buena fe acorta, reduce a la mitad los plazos prescriptorios. La posesión de mala fe es, *a fortiori*, absolutamente ilegítima. El código no tipifica la mala fe. La posesión ilegítima es de mala fe cuando el poseedor tiene pleno y cabal conocimiento (conciencia) de su ilegitimidad. Aquí no existe ignorancia ni error en cuanto a la adquisición de la posesión; sabe que su título es inválido o que simplemente es nulo, inexistente (argumento a contrario, art. 906). En otros términos, la posesión de mala fe tiene dos orígenes causales: la falta (ausencia) de título o el conocimiento de los vicios invalidatorios. (Ramírez, 2017, pág. 467-468).

#### **1.2.7. Posesión inmediata y mediata.**

Poseedor inmediato es quien tiene directamente el bien o derecho, como ocurre con el arrendatario o usufructuario de una cosa; sin embargo, el poseedor mediato posee a través de otra persona (el poseedor inmediato), así, en los dos casos anteriores, el poseedor mediato sería el arrendador o el nudo propietario, respectivamente. Tal será el caso más habitual, esto es, que la posesión mediata la ostente el propietario de un bien o derecho y la posesión inmediata el arrendatario u otra persona que tenga contacto directo con la cosa por un derecho diferente. (Acedo, 2013, págs. 52-53)

Ramírez (2017) citando a Wolff, Martin, señala que la posesión mediata es la que se tiene por mediación de otro. Poseedor inmediato es el que, ubicado entre el poseedor mediato y el bien, tiene la posesión misma; de ahí que es llamado mediado posesorio o subposeedor. El poseedor mediato es poseedor superior. Al que posee sin mediador posesorio se le llama poseedor inmediato. Es la misma noción, aunque con otros términos, que emplea el código peruano: poseedor inmediato es el poseedor temporal en virtud de

un título, mientras que poseedor mediato es quien confirió el título a aquel (art. 905). Poseedor inmediato es el mediador posesorio o subposeedor, o, si se quiere, el sujeto que posee sin mediador posesorio es él mismo el mediador de la posesión. Lógicamente posee en virtud de un título derivado de quien se la transfirió (el arrendatario respecto al arrendador, el usufructuario frente al nudo propietario). Y esa posesión es, además, temporal, esto es, limitada en el tiempo. (pág. 455).

### **1.2.8. La propiedad**

El artículo 2, inciso 16, de la Constitución de 1993 consagra que toda persona tiene derecho a la propiedad, entendiendo como tal uno de los instrumentos que posibilita la libertad de actuación del individuo en la vida económica; en este caso específico se trata de garantizar una amplia libertad para acceder a la propiedad; pero una vez alcanzado ese objetivo el propietario tiene como garantía la libertad en el ejercicio de su derecho (dentro de los límites de la ley). De esta manera queda proscrita toda interferencia estatal cuyo fin sea despojar arbitrariamente al individuo de su pertenencia. El derecho a la propiedad, en su versión clásica y vigente todavía hoy, es un ámbito de libertad del ciudadano frente al Estado y los terceros. (Gonzales, vol. 5, 2010, p. 108-109).

Sánchez (2021), refiere que el Tribunal Constitucional ha dicho también que la propiedad tiene el doble carácter de ser un derecho subjetivo y una institución objetiva. El derecho fundamental a la propiedad, parecer atribuir a su titular un poder absoluto, lo cual no se condice con los postulados esenciales de los derechos fundamentales que reconoce un Estado social y democrático de Derecho como el nuestro. Por ello, el derecho a la propiedad debe ser interpretado no solo a partir del artículo 2, incisos 8 y 16, sino

también a la luz del artículo 70 de la Constitución, el cual establece que este se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. En efecto, desde la perspectiva constitucional, el derecho fundamental a la propiedad, como los demás derechos, posee un doble carácter: de derecho subjetivo y, a su vez, de institución objetiva valorativa. Es decir, en nuestra Constitución se reconoce a la propiedad no solo como un derecho subjetivo o individual, sino también como una institución objetiva portadora de valores y funciones. (pág. 198).

Dado su doble carácter, el derecho fundamental a la propiedad no es un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones que se traducen en obligaciones y deberes a cargo del propietario, las cuales se encuentran previstas legalmente. Ello obliga, por un lado, a que el Estado regule su goce y ejercicio a través del establecimiento de límites fijados por ley; y, por otro, impone al titular del derecho el deber de armonizar su ejercicio con el interés colectivo. La función social es, pues, consustancial al derecho de propiedad y su goce no puede ser realizado al margen del bien común, el cual constituye, en nuestro ordenamiento constitucional, un principio y un valor constitucional. (Tribunal Constitucional, Expediente N° 0030-2004-AI/TC, 2005, f.j. n.° 11)

Vásquez (2003) afirma que “la doctrina moderna considera al derecho de propiedad como el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un señorío global”. (p. 46).

La propiedad es el derecho real por excelencia. La propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien. El propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos. Es esta la expresión de la llamada “oponibilidad” que caracteriza a todos los

derechos reales y, en especial, a la propiedad. Es también un derecho absoluto porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien: el propietario usa, disfruta y dispone. La propiedad es exclusiva (o excluyente, podría decirse mejor) porque elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo desde luego que el propietario lo autorice. Tan completo (absoluto) es el derecho de propiedad que no deja lugar a otro derecho. La institución de la copropiedad (propiedad que ejercitan varias personas) no desvirtúa este carácter de la exclusividad porque en la copropiedad el derecho sigue siendo uno. Lo que ocurre es que lo ejercitan varios titulares. Finalmente, la propiedad es perpetua. Esto significa que ella no se extingue por el solo no uso. El propietario puede dejar de poseer (usar o disfrutar) y esto no acarrea la pérdida del derecho. Para que el propietario pierda su derecho será necesario que otro adquiera por prescripción. Esto lo dice el artículo 927 que en primer término sanciona la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, con lo cual se declara la perpetuidad del derecho que esa acción cautela; y en segundo lugar dice que la acción no procede contra quien adquirió el bien por prescripción, lo que significa que no hay acción (y por tanto la propiedad se ha extinguido) si otro ha adquirido por prescripción. (Avendaño, 2020, pág. 226).

El derecho de propiedad es el derecho real más amplio de todos; es el derecho real por excelencia; el máximo grado de poder otorgado al titular (propietario) sobre un bien, es decir, expresa el máximo de poder de que el bien es capaz. En el propietario se concentran el valor de uso y el valor de cambio de los bienes. (Torres, 2021, pág. 113)

Merril; Smith (2013), desarrollan las justificaciones generales para que exista una institución jurídica que otorgue a las personas

derechos exclusivos sobre las cosas que éstas posean. En primer lugar, la institución de la propiedad ofrece una manera eficaz de gestionar los recursos de la sociedad. En segundo lugar, la institución de la propiedad ofrece un potente conjunto de incentivos para que las personas realicen inversiones en los recursos que controlan y para que participen en la gestión efectiva de los mismos. En tercer lugar, la institución de la propiedad facilita la realización de contratos en relación al uso y al control de los recursos. Para contratar el intercambio de bienes o para hacer modificaciones en el uso de los mismos es necesario saber quién controla qué recursos y, por lo tanto, quién podrá celebrar contratos con relación a estos recursos. En cuarto lugar, la propiedad es una fuente importante de autonomía individual. La propiedad proporciona los medios materiales para que los individuos adquieran un grado de independencia respecto de los demás. Al dar a los individuos el control de los recursos se les permite que ellos tengan el control de la dirección de sus vidas. En quinto lugar, la propiedad es importante para la preservación de la libertad. Morris Cohen escribió hace tiempo que la propiedad es una forma de soberanía; el derecho a excluir a otros del goce de las cosas es una fuente de poder sobre otras personas. (págs. 29-32)

Sánchez (2021), precisa que, la propiedad privada permite un uso más eficiente de los recursos: permite que se exploten más recursos durante más tiempo y que puedan hacerlo un mayor número de personas. Es un hecho que las economías basadas en derechos de propiedad privada seguros y fácilmente transmisibles, protegidos por un Estado de derecho, presentan un mayor grado de desarrollo que las economías que no reconocen los derechos de propiedad, o estos son inseguros o existen graves dificultades para el intercambio, por lo que no son líquidos. Las razones hay que



buscarlas en que los derechos de propiedad privada permiten el aprovechamiento exclusivo de los recursos y en, consecuencia, generan incentivos para realizar inversiones a largo plazo y, además, permiten la constante reasignación de recursos hacia quienes, en cada momento, se hallan en condiciones de hacer un uso más eficiente de los mismos. (pág. 184)

La propiedad otorga a su titular la facultad de servirse del bien como le plazca, permitiéndole excluir a cualquier tercero de los provechos del mismo. La exclusión de cualquier tercero permite al titular del derecho internalizar todos los beneficios y perjuicios del bien. En teoría clásica de derechos reales se conoce a esta facultad de exclusión como la oponibilidad erga omnes. La oponibilidad erga omnes institucionaliza la práctica social: cuando un individuo es titular de un bien, la sociedad reconoce y respeta esa titularidad. (Arribas, 2015, pág. 47)

“La propiedad predial es el derecho real que otorga todos los poderes de usar, gozar, disponer material y jurídicamente, y reivindicar un predio, dentro de los límites de la ley y en armonía con el interés general”. (Torres, 2019, pág. 373)

#### **1.2.9. Límites de la propiedad predial.**

Las limitaciones al derecho de propiedad encuentran su fundamento en la protección del interés del propietario y en el de la comunidad, intereses que casi siempre coinciden. El derecho de propiedad no es más el reino sagrado de la arbitrariedad sin límites del propietario, sino un derecho con limitaciones que buscan un justo equilibrio entre el interés individual del propietario y el interés general. Ningún derecho, menos el de propiedad, puede ejercerse en perjuicio del interés general, sino que la utilidad individual del

propietario debe conciliarse con el bien común. (Torres, 2019, pág. 386)

La regulación del derecho de propiedad persigue que todo ser humano tenga una vida digna con satisfacción de sus necesidades básicas como son el derecho a la educación, al trabajo, a la seguridad social, a la salud, a la familia, a la propiedad, y a la vivienda. El derecho a la propiedad y su protección tiene reconocimiento expreso en el Derecho interno e internacional. Por ser un derecho humano fundamental “el Estado lo garantiza” y defiende, no solamente como un derecho subjetivo individual, sino como una institución necesaria para el desarrollo económico. El propietario ejerce su derecho en exclusividad, oponiéndolo erga omnes y en armonía con el interés social o bien común, lo que determina que el Estado reglamente el ejercicio del derecho de propiedad imponiéndole límites, en función de que los demás individuos también ejerzan el mismo derecho sin ser estorbados, que el ejercicio del derecho de propiedad no impida a los demás el ejercicio de los otros derechos y libertades y que el ejercicio del derecho de propiedad armonice con los valores e intereses de la comunidad a la que pertenece, es decir, que la propiedad cumpla con su función social. (Torres, 2021, pág. 73).

#### **1.2.10. Copropiedad**

A decir del artículo 969 del Código Civil, existe copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

Vásquez (2003) en torno a esta norma refiere que la copropiedad exige: a) La existencia de un bien, mueble o inmueble; b) Dos o más personas que ejerzan un derecho de propiedad sobre él; y, c) Que los copropietarios sean simultáneamente propietarios

de la cosa común y de una parte ideal, proporcional de ella. (pág. 188).

Se puede decir que hay copropiedad desde el instante o momento en que un solo y mismo bien pertenece, en su conjunto, a varios sujetos y sin que se pueda asignar una parte (porción) material y determinada a ninguno de ellos en particular. El mismo bien, entonces, pertenece en su totalidad a los diversos copropietarios, de modo tal que cada condueño tiene su parte y todos son dueños de todo el objeto (bien). Debe quedar pues sumamente clara la definición del derecho real de copropiedad, para nosotros derecho distinto del de propiedad. Existe copropiedad desde el instante en que un mismo (o varios) bien pertenece, en su conjunto, a varios sujetos y sin que se pueda asignar una cuota material a ninguno de ellos en particular; cada copropietario, por ficción, es dueño de la totalidad del bien. Ningún copropietario puede alegar propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien, por más pequeña que fuere (p. ej., si Carlos y Jorge son copropietarios de una casa, no es dable decir que al primero le corresponden la sala y el comedor, y al segundo, los dormitorios y la cocina). Esto solo puede concluir con la partición del bien. Ahí recién puede hablarse de cuota material. A la copropiedad se le llama también *estado de indivisión*. Y es que la noción de copropiedad está ligada íntimamente con la de indivisión del derecho occidental, que sufre la influencia romana. Se dice pues que el bien común es indiviso entre los copropietarios. (Ramírez, 2017, pág. 562)

Vásquez (2003) afirma que los ponentes del Código Civil de 1984 decían que la copropiedad es el derecho real de propiedad que varias personas tienen simultáneamente según las cuotas partes sobre un bien mueble o inmueble que no está materialmente

dividido. Refiere que para algunos autores la copropiedad debe ser pasajera y transitoria, porque riñe con el carácter exclusivo y excluyente del derecho de propiedad; por cuanto el sujeto del derecho no es un individuo, sino dos o más, que lo ejercen simultáneamente; sin embargo, cada copropietario es el señor de una cuota ideal de la cosa. (págs. 187-188).

La indivisión es la figura jurídica que reviste la copropiedad, citando a Josserand, “lo que equivale a decir que esta se halla construida en el plano de la propiedad unitaria, y no en el de la propiedad colectiva”. (Josserand, p. 329).

#### **1.2.11. La cuota del copropietario**

Las cuotas de los copropietarios se presumen iguales, más puede darse la prueba en contrario. La medida de los derechos (beneficios) y de los deberes (cargas) del copropietario es proporcional a la importancia de la respectiva cuota (art. 970). Se ha dicho ya que la copropiedad confiere un derecho sobre la totalidad del bien. Se trata de una “cuota ideal” puesto que no se puede materializar sino con la partición. (Ramírez, 2017, pág. 564)

#### **1.2.12. Caracteres**

Ramírez (2017) señala que son una derivación de la definición que proporciona el código. Observamos los siguientes: 1. Pluralidad de sujetos. O sea, varias personas; el código dice “dos o más personas” que en conjunto ejercitan el derecho. Es obvio que siendo uno solo el titular del derecho no habrá copropiedad; sencillamente estaremos frente a la propiedad. 2. Unidad en el objeto (indivisión material), vale decir que el derecho se ejerce o

tiene conjuntamente sobre un bien o varios bienes. No importa que sean varios bienes, sino que todos deben pertenecer pro indiviso a diferentes individuos y sujetos. 3. La atribución de “cuotas ideales” (división intelectual), esto excluye que los condóminos tengan una parte materializada o concreta del bien, porque en tal supuesto ya no habría copropiedad. (pág. 565).

### **1.2.13. La partición**

Consiste en convertir la cuota ideal o abstracta de cada propietario en un bien material. Es una operación conmutativa entre los distintos interesados análogos a una permuta. El artículo 983 del Código Civil establece: “Por la partición permutan los copropietarios cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se adjudican”. (Vásquez, 2003, pág. 205)

Ramírez (2017) Se puede decir que la partición (o división material) del bien puede ser: voluntaria, cuando tiene como fuente a la propia voluntad de los copropietarios, o judicial, si emana de un fallo judicial. 1. La partición voluntaria (o convencional) constituye, un negocio jurídico plurilateral de disposición. “Es negocio jurídico *plurilateral*, por cuanto exige el concurso de las declaraciones de voluntad de todos los copropietarios” (el artículo 986 estipula que los copropietarios pueden hacer partición por convenio unánime), “negocio jurídico de disposición, por cuanto cada comunero permuta su derecho real de cuota en la cosa común por un derecho unitario de propiedad”. 2. La partición *judicial* es la que resulta de un fallo o sentencia judicial, conforme a lo establecido en el art. 984 del código civil. (pág. 597)

#### **1.2.14. Clases de partición.**

Ramírez (2017), señala que el Código no contiene una norma que, expresamente, clasifique los diferentes tipos de partición. En general, la partición puede ser convencional (extrajudicial) o judicial. La primera, además, puede adoptar otras formas y ser: partición convencional por sorteo y partición convencional con aprobación judicial. (pág. 605)

#### **1.2.15. Partición Convencional.**

También llamada extrajudicial o contractual, exige que todos los copropietarios estén de acuerdo para que ella funcione. Prescribe el artículo 986: “Los copropietarios pueden hacer partición por convenio unánime. La partición convencional puede ser hecha también mediante sorteo”.

La partición pone fin al estado de copropiedad. En la partición convencional todos los copropietarios expresan su voluntad de liquidar el estado de indivisión; debe haber acuerdo recíproco. Es pues contrato de partición. Y la partición, según queda dicho, es contrato (art. 983). (Ramírez, 2017, pág. 605)

El artículo 986 del Código Civil sostiene que los copropietarios pueden hacer partición por convenio. La partición convencional puede ser hecha también por sorteo. Los requisitos para esta forma de partición son: a) Que todos los copropietarios tengan capacidad para contratar. b) Que exista acuerdo unánime. En cuanto a la formalidad, debemos precisar que el Código Civil no ha establecido una forma, pudiendo las partes en esa línea optar libremente; sin embargo, para asegurar el derecho frente a terceros

con fe registral, debe optarse por la escritura pública cuando se trate de bienes inmuebles. (Vásquez, 2003, págs. 208-209)

Los copropietarios, si todos tienen plena capacidad de ejercicio, pueden otorgar por unanimidad la partición total o parcial del o los bienes comunes. En la celebración del contrato de la partición pueden actuar por sí o mediante representante convencional. Si todos los copropietarios no cuentan con plena capacidad de ejercicio no puede llevarse a cabo la partición convencional, salvo que sea aprobada judicialmente (art. 987). La partición extrajudicial exige que todos los herederos sean capaces, que todos estén de acuerdo en la partición y que se haga por escritura pública cuando se trata de bienes inscritos en Registros Públicos o, en caso contrario, en documento privado con firmas legalizadas notarialmente. (Torres, 2021, págs. 785-786)

Esta partición convencional o extrajudicial no está sujeta a formalidad alguna, basta que se efectúe mediante documento privado con firma legalizada notarialmente, salvo que se trate de bienes registrados, en que es necesaria la escritura pública (art. 853). Esto último vale especialmente para los bienes inmuebles, donde la publicidad es la inscripción en los registros, a efectos de dar seguridad a la operación particional. (Ramírez, 2017, pág. 606)

**1.2.16. Partición convencional con aprobación judicial  
(cuando intervienen incapaces).**

Los padres, los representantes legales de los menores (tutores), de los incapaces mayores de edad (curadores) y los representantes legales de los declarados ausentes necesitan aprobación judicial para hacer partición convencional (extrajudicial), debiendo hacerse tasación de los bienes. (Ramírez, 2017, pág. 606)

El Código actual, en el art. 987 no recoge la obligatoriedad de la participación *judicial* en el caso de existir copropietario incapaz o ausente, sino establece una nueva clase de división de la copropiedad: La *partición convencional con aprobación judicial*. De acuerdo con esta norma puede haber partición convencional incluso cuando un copropietario es un incapaz absoluto (menor de 16 años: art. 43) o adolece de capacidad de ejercicio restringida (art. 44) o ha sido declarado ausente (art. 49), siempre y cuando que el contrato de partición celebrado se someta a la aprobación judicial, acompañando a la solicitud: 1) La tasación de los bienes hecha por tercero, con firma legalizada notarialmente; 2) El documento que contenga el contrato particional, firmado por todos los interesados. Por los incapaces o con capacidad de ejercicio restringida firmarán sus representantes legales (según el caso: padres, tutores, curadores). Se puede prescindir de la tasación cuando los bienes tienen cotización en bolsa o mercado análogo, o valor determinado para efectos tributarios. El juez no autoriza la celebración del contrato de partición, sino que lo aprueba una vez celebrado. La solicitud de aprobación se sujeta al trámite del *proceso no contencioso* (art. 750 y ss. del CPC), con citación del Ministerio Público y del consejo de familia, si ya estuviera constituido. De esta forma se tutelan los derechos de los copropietarios ausentes o con incapacidad absoluta o con capacidad de ejercicio restringida, no siendo necesario que sus representantes legales obtengan autorización judicial previa a la celebración del contrato de partición exigida por ley (arts. 167, 447, 531), con lo que se simplifica el procedimiento. (Torres, 2021, págs. 787-789).

#### **1.2.17. Partición Judicial.**

Vásquez (2003) Es la que se lleva a cabo por el juez. La acción la puede incoar cualquier copropietario o acreedor de este.



La sentencia que ampara la pretensión no adjudica los bienes, simplemente declara el porcentaje o partición de cada copropietario frente al bien o la masa de bienes factibles de división. El autor señala que procede en los siguientes casos: Un primer caso será cuando los copropietarios no se han puesto de acuerdo unánimemente para una partición convencional. Un segundo caso cuando se da la incapacidad de uno de los copropietarios. Un tercer caso se presenta cuando uno de los copropietarios esté ausente y no ha dejado representante con poder suficiente. En estos dos últimos casos el juez velará por la tutela de sus derechos procurándoles una curaduría o defensor del ausente. En ejecución de sentencia del proceso de partición pueden presentarse los siguientes supuestos: a) Los bienes comunes no susceptibles de división material pueden adjudicarse por su parte alícuota proporcional a dos o más copropietarios naciendo una nueva copropiedad sobre el bien que se les adjudica. b) Se vende directa y contractualmente el bien por acuerdo de los copropietarios, dividiéndose el precio. Esta forma está orientada a extinguir la copropiedad. c) Si los copropietarios no estuvieran de acuerdo con una venta contractualmente convenida se venderá el bien en pública subasta. En este último caso habría que proceder, en el proceso de partición, a la valorización pericial del bien o bienes. Cumplida esta etapa se procederá a la subasta en la forma reglada por el Código Procesal Civil pudiéndose hacer valer hasta antes del remate el derecho de preferencia por parte de cualquier propietario para evitar el remate y adjudicarse el bien, pagando el precio de tasación deducida su parte alícuota. (pág. 208-209).

Cuando los copropietarios no logran ponerse todos de acuerdo para hacer la partición de manera convencional, basta que uno solo de ellos la pida, para que sea procedente la partición

judicial; aunque también es pertinente cuando hay varios herederos (copropietarios) incapaces o ausentes, cuyo derecho deriva de una herencia, en cuyo caso es obligatoria la partición judicial. El código de fondo no regula la partición judicial. Y solo se refiere a ella cuando se ocupa de la copropiedad derivada de la herencia, en los artículos 854 y 855. De acuerdo con el artículo 855, hay lugar a partición obligatoria cuando hay herederos incapaces o ausentes. El código se limita a estatuir su obligatoriedad (art. 984) y la imprescriptibilidad de la acción (art. 985). (Ramírez, 2017, pág. 606)

#### **1.2.18. Partición de bienes indivisibles**

La condición de indivisibilidad del bien puede deberse a su propia naturaleza o por disposición legal. La norma vigente del art. 988 brinda las siguientes posibilidades de partición del bien indivisible: 1) La adjudicación del bien, en común, a dos o más copropietarios que lo deseen, pagando la respectiva contraprestación a los otros copropietarios. 2) La venta del bien a un tercero, si mediara acuerdo de todos los copropietarios, dividiéndose el precio obtenido; y 3) Si los copropietarios no estuvieran de acuerdo con la adjudicación en común o en la venta contractual, se venderán en pública subasta. En la primera posibilidad de partición, se señala a la adjudicación del bien, en común, a dos o más copropietarios. Sin embargo, nada impide que los copropietarios por unanimidad adjudiquen el bien a uno solo de ellos, quien por supuesto deberá pagar la contraprestación a los otros copropietarios. (Torres, 2021, págs. 789-791).

El autor señala que en casos como este es difícil que los copropietarios se pongan de acuerdo, debido a la indivisibilidad física del bien, para adjudicarlo a alguno o algunos de ellos o para venderlo y dividirse el precio. La solución no es otra que la partición judicial, a petición

de cualquier copropietario, con la consecuencia natural de la venta del bien en pública subasta, a fin de que los copropietarios se dividan el precio.

### **1.2.19. Extinción de la copropiedad**

El Código vigente, en su art. 992 señala las causales de extinción de esta institución. 1) División y partición del bien común. Excepto que el contrato o la ley hayan establecido la indivisión del bien común, cualquier copropietario puede, en cualquier tiempo, pedir la partición del bien con la que extingue la copropiedad. El derecho de pedir la partición del bien común es la prerrogativa más importante que se reconoce al copropietario. Este derecho de poner fin a la copropiedad lo puede ejercer en cualquier momento, salvo los casos de indivisión forzosa establecida por acto jurídico o por la ley (ejemplo, las paredes y cercos medianeros, los bienes comunes en la propiedad horizontal). La acción de partición es de orden público, por ello la ley establece que es imprescriptible (art. 985). Si los bienes comunes son indivisibles por su naturaleza o por disposición de la ley serán adjudicados a los propietarios que convengan en ello o se venderán, previo acuerdo unánime, para dividirse el precio. Si los copropietarios no estuvieran de acuerdo en la adjudicación o venta, se venderá en pública subasta (art. 988). 2) Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario. La copropiedad también se extingue cuando alguno de los copropietarios se hace dueño del bien común (consolidación), por ejemplo, por venta u otra forma de transferencia de la propiedad de todas las cuotas indivisas por la totalidad de los restantes copropietarios. De este modo, el copropietario que adquiere la propiedad de todas partes alícuotas de los demás propietarios deviene en propietario exclusivo de lo que fue el bien común. Uno de los copropietarios deviene en propietario de todo el bien. 3) Destrucción total o pérdida del bien. Es lógico que la destrucción o

pérdida total del bien extingue la copropiedad y todo otro derecho real o personal sobre el bien. 4) Enajenación del bien a un tercero. La copropiedad se extingue si todos los copropietarios, previo acuerdo por unanimidad, o uno por uno enajenan (venta, dación en pago, permuta, donación, etc.) sus cuotas ideales a un tercero. Este es propietario exclusivo. Igual si el bien común es rematado y se adjudica a un tercero. 5) Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios. La copropiedad se extingue cuando los condóminos pierden su derecho de dominio sobre el bien común por cualquier causa distinta a las mencionadas antes, por ejemplo, cuando un tercero lo adquiere por usucapión, ejecución forzosa, expropiación, por extinción de dominio. (Torres, 2021, págs. 797-798).

#### **1.2.20. Prescripción o usucapión.**

Vásquez (2003) refiere que el Código Civil peruano no define a la prescripción, limitándose a regularla en los artículos 950 al 953 (prescripción adquisitiva) y 1989 y siguientes (prescripción extintiva), regulando separadamente dos aspectos de un mismo fenómeno: el transcurso del tiempo. Asimismo, indica que la prescripción adquisitiva denota un hacer por parte del poseedor, una relación directa con el bien, que funciona sobre los derechos reales otorgando la propiedad al poseedor que haya cumplido con los requisitos de ley. (pág. 108).

La prescripción o usucapión es un modo de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien durante un tiempo determinado. El Código Civil (CC) distingue dos clases de prescripción adquisitiva: la ordinaria y la extraordinaria. La primera exige requisitos más rigurosos que la segunda (justo título y buena fe para los inmuebles) y por esto el plazo de duración de la posesión es más corto (se reduce de diez a cinco años para los inmuebles). En cualquiera de

los dos casos previstos en nuestro ordenamiento, la posesión exigida para adquirir un bien por prescripción debe ser continua, pacífica, pública y como propietario. (Avendaño, 2012, págs. 74-75)

“La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión está regulada en Perú como un modo adquisitivo del derecho de propiedad”. (Avendaño, 2021, pág. 14)

La prescripción adquisitiva es un modo de adquisición originario de propiedad. El conflicto que resuelve la prescripción adquisitiva es el del propietario no poseedor y el poseedor no propietario. Si se cumple con los requisitos previstos en la norma, el poseedor ilegítimo adquiere la propiedad del bien por el paso del tiempo. (Arribas, 2015, pág. 118)

“La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad a través de la posesión a título de propietario y por el plazo señalado en la ley”. (Ramírez, 2017, pág. 495)

Aunque, es un término estrictamente jurídico, el *significado usual* del vocablo usucapión, se conoce como la adquisición de una propiedad o de un derecho real mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley. Una definición técnica, más exacta, identificaría a la usucapión como la adquisición del dominio, u otro derecho real, mediante la posesión de una cosa, en concepto de dueño, o de titular del derecho real de que se trate, de manera pacífica y continuada, durante el plazo legal, previsto en el Código civil. (Acedo, 2013, pág. 70)

### **1.2.21. Naturaleza jurídica de la usucapión.**

La *usucapio* es un modo originario de adquirir la propiedad. No existe transferencia ni enajenación alguna. El usucapiente adquiere por el solo hecho de poseer, no porque reciba el bien de algún transferente. No existe negocio jurídico alguno. En otras palabras, su derecho no tiene como base o apoyo el del anterior titular. Quien estima desacertado considerar a la usucapión un modo derivativo: Un modo de adquirir es derivativo – dice- cuando el derecho que se adquiere depende de otro anterior que corresponde al transmitente y en razón de ello pasa al adquirente. Un modo de adquirir es originario cuando falta la transmisión. Y es evidente que el derecho del usucapiente no se apoya en el derecho del anterior titular, sino que surge a pesar de su inexistencia o de la falta de poder de disposición. Precisamente porque el derecho del usucapiente no tiene por base el del anterior titular, se necesita la posesión y el transcurso del tiempo. Por tanto, entre el derecho del usucapiente y el del anterior titular no hay una verdadera razón de causalidad. El derecho que adquiere el usucapiente no está en función del anterior derecho; hay simplemente una relación cronológica”; el derecho preexistía a favor de otro, pero la adquisición no se ha verificado en función o a causa del derecho precedente. Tanto así que el usucapiente para adquirir su derecho necesita la posesión del bien, a través del tiempo determinado en la ley; no hay, pues, una relación de causalidad. (Ramírez, 2017, pág. 496)

Avendaño (2021) Con respecto a la utilización de la prescripción adquisitiva como mecanismo para sanear o regularizar registralmente el derecho de propiedad, no existe norma alguna en el régimen general de la prescripción que lo establezca o permita. Es claro, entonces, que la prescripción consiste en la adquisición

de un bien por efecto de la posesión durante un plazo. La prescripción no es una forma de sanear o regularizar registralmente el derecho de propiedad. Al menos así no está regulada en Perú. (pág. 15)

Los comentarios del autor son en referencia al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, realizado los días 24 y 25 de noviembre de 2020 respecto a la prescripción adquisitiva de dominio, frente a la pregunta: ¿Es válido jurídicamente que quien adquirió un bien inmueble por título privado (incluso del titular registral), como la compraventa, pretenda también la declaración de propiedad mediante la prescripción adquisitiva? En respuesta a ello, el Pleno acordó por mayoría: Si es válido, pues la prescripción adquisitiva de dominio, en este caso, tendría la función de consolidar o asegurar el derecho del propietario usucapiente como para acceder a la inscripción registral. Lo que conlleva a afirmar: por un lado, a que no hay prohibición de acumulación de títulos de dominio y, por otro lado, la prescripción garantiza un nuevo título que consolide y asegure la situación del usucapiente. En razón, que la usucapión aparte de ser un modo de adquirir la propiedad es también un modo de consolidar la propiedad.

#### **1.2.22. Clases de usucapión.**

Suelen distinguirse dos *especies* de usucapión: ordinaria y extraordinaria. Aunque ambas necesitan la posesión de la cosa durante el plazo legal previsto, la *ordinaria* exige, además, título y buena fe, siendo más breve el tiempo posesorio que en la *extraordinaria*, que no requiere ninguno de los otros dos requisitos que precisa la primera. (Acedo, 2013, pág. 70)

La prescripción de diez años sirve para regularizar situaciones de hecho consolidadas por una posesión de largo

tiempo. Así, la ley protege al poseedor de mala fe, que, con pleno conocimiento de que el inmueble no es suyo, entra a ocuparlo clandestinamente o violentamente; el tiempo requerido para la usucapión comienza a correr desde el momento que cesó la violencia o la clandestinidad; si desde ese momento posee *ad usucapionem* por diez años se convierte en propietario. Se sacrifica el principio de la buena fe por otros principios superiores, los de estabilidad y seguridad jurídica. (Torres, 2019, pág. 278)

Para la adquisición de la propiedad inmueble por prescripción corta, además de la posesión continua, pacífica y pública, como propietario, durante *cinco años* se requiere del justo título y la buena fe (segundo párrafo del art. 950).

El justo título y la buena fe son los presupuestos básicos específicos de la usucapión corta y ordinaria de cinco años de un bien inmueble. (Torres, 2019, pág. 280)

### **1.2.23. Funciones de la prescripción adquisitiva**

Como modo de adquisición: Se señala que esta función de la prescripción adquisitiva o usucapión (que etimológicamente significa la adquisición por el uso), se desprende de la propia definición que desde el Derecho romano se le ha dado a esta institución. Para los romanos la usucapión era la agregación del dominio (a su patrimonio) mediante la continuación de la posesión por todo el tiempo determinado en la ley. Como medio de prueba de la propiedad. La prescripción adquisitiva tiene también como función la de servir como medio de prueba de la propiedad, siendo esta función la que más se utiliza. Avendaño dice al respecto, “en efecto, la doctrina clásica concibió la prescripción como un modo de adquirir la propiedad, es decir, de convertir al poseedor ilegítimo en



propietario. Actualmente, sin embargo, se le considera un medio de prueba de la propiedad. Su verdadera naturaleza jurídica es esta última porque así se utiliza en prácticamente todos los casos. Muy excepcionalmente la prescripción adquisitiva convierte al poseedor en propietario. Lo usual y frecuente es que ella sirva para que el propietario pruebe o acredite su derecho de propiedad. Si no hubiese la prescripción adquisitiva, la prueba del derecho de propiedad de los inmuebles sería imposible” (Berastain, 2020, págs. 363-365)

#### **1.2.24. Como medio de defensa de la propiedad.**

El artículo 927 del C.C. señala que la acción reivindicatoria no procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción. En este sentido, la persona que haya adquirido un bien por prescripción adquisitiva podrá invocar como medio de defensa que el derecho de propiedad del demandante se extinguió (inc. 1 del artículo 968 del C.C.), en el momento en que se cumplió el plazo prescriptorio. (Berastain, 2020, pág. 366)

#### **1.2.25. Fundamento de la usucapión.**

La usucapión encuentra su fundamento en la exigencia de atribuir certeza y seguridad jurídica a la pacífica utilización de los bienes, mediante la conversión en propiedad a la posesión por el tiempo y requisitos previstos en la ley, sin oposición del dueño; pone así fin a las controversias entre posesión y propiedad y se incorpora plenamente el bien en el tráfico jurídico; alienta la explotación productiva del bien, la cual genera trabajo y riqueza y desalienta la inactividad del propietario, que afecta a la economía. En concreto, la usucapión cumple las siguientes funciones: i) es un modo de adquirir la propiedad; ii) es un medio de prueba de la propiedad; iii)

constituye título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo; iv) brinda seguridad jurídica a las relaciones sociales patrimoniales, al poner fin a debates interminables; v) sanciona al propietario que al abandonar el bien mantiene una titularidad sin contenido social ni económico, es decir, no ejerce su derecho de propiedad en armonía con el bien común. (Torres, 2019, págs. 236-237)

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

Conforme con los artículos 950 y 951 del Código Civil, el poseedor ilegítimo adquiere la propiedad del bien si, con mala fe, mantiene posesión continua, pacífica, pública y como propietario. Si el poseedor ilegítimo tiene buena fe, se requiere además la existencia de justo título. (Arribas, 2015, pág. 119)

La posesión para usucapir no es una posesión cualquiera, debe reunir puntuales requisitos, a saber: que sea una posesión continua, pacífica, pública y, por sobre todo, “como propietario” (art. 950). Nos referimos aquí a la usucapión inmobiliaria. (Ramirez, 2017, pág. 500)

#### **1.2.26.1. Posesión continua.**

La posesión debe ser continua (sin interrupciones de carácter natural o civil lo cual no significa que sea en todo instante, pero ¿cómo se prueba? El artículo 915 del C.C. libera a la persona que pretenda ser declarada propietario de un bien en virtud a la prescripción adquisitiva de probar a cada instante que ha estado en posesión del bien, estableciendo una presunción *iuris tantum* de continuidad. Efectivamente, el poseedor deberá probar su posesión actual y haber poseído anteriormente, presumiéndose que poseyó en el tiempo intermedio. (Berastein, 2020, pág. 370)

La posesión es continua, estable, cuando se ejerce de manera permanente, de acuerdo con la naturaleza del bien y las circunstancias del caso, sin que existan interrupciones del hecho, salvo los hechos de naturaleza pasajera que impidan su ejercicio (art. 904). Una posesión circunstancial, accidental o momentánea no es útil para prescribir la propiedad de un bien. Los actos perturbatorios o desposesorios del bien quitan a la posesión su carácter de continua. (Torres, 2019, pág. 256).

Esta posesión es la que no tiene vacíos, intermitencias ni lagunas. El poseedor no cesa nunca de poseer el bien. Empero, no es necesario que la posesión se ejerza permanentemente, en todos los momentos (art. 904), ni tampoco personalmente. (Ramirez, 2017, pág. 500)

La continuidad de la posesión puede ser interrumpida por actos del propietario o de terceros o por actos de la autoridad. El impedimento del ejercicio de la posesión por hechos naturales no interrumpe la continuidad de la posesión. La posesión sigue siendo continua cuando la interrupción dura menos de un año o cuando esta le es restituida por sentencia siempre que la demanda por recobrar la posesión se haya iniciado antes del vencimiento del año de producida la posesión (art. 601 del CPC). (Torres, 2019, pág. 258)

La posesión continua supone que el poseedor debe mantener el control sobre el bien por el plazo previsto en la norma. En caso el poseedor sea despojado, ya sea por el legítimo propietario o cualquier tercero, este perderá la posibilidad de adquirir el bien. La continuidad de la posesión debe ser real, el poseedor debe mantener el bien dentro de su esfera de control en

cada instante del periodo posesorio exigido por la norma. El poseedor no tendrá que probar su derecho a lo largo de todo el periodo previsto en la norma. De acuerdo con la presunción de continuidad del artículo 915°, bastará con que se acredite que en la fecha inicial y final del plazo de la prescripción el no propietario estaba poseyendo, considerándose que también poseyó en el plazo intermedio. (Arribas, 2015, págs. 124-125).

#### **1.2.26.2. Posesión pacífica.**

La posesión debe ser exenta de violencia física y moral. Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas. (Albadalejo, p. 184.). La doctrina coincide con lo señalado por Albadalejo, en el sentido de que una vez que hayan terminado los actos de violencia, recién en ese momento se puede considerar que existe posesión pacífica que sirve para prescribir.

El artículo 920 del C.C. trata al respecto, permite la autocomposición unilateral del conflicto, que no afecta a la posesión pacífica, por el cual el poseedor puede ejercitar la defensa posesoria repeliendo los actos violentos que se empleen contra él y recuperar el bien, siempre que dicha defensa reúna los requisitos que se mencionan en el precepto. (Berastein, 2020, pág. 371)

Es la posesión libre o exenta de violencia. Modernamente, no obstante, se entiende que la posesión puede haberse adquirido en forma violenta, pero la cesación de la violencia la transforma en pacífica. Este requisito (pacificidad) debe entenderse en conexión con el artículo 920 que autoriza al poseedor el uso de la fuerza, pero

no por ello, su posesión se convierte en violenta, puesto que el fundamento de esto es la presunción de propiedad que protege a la posesión (art. 912). (Ramirez, 2017, pág. 501)

Se entiende que la posesión es pacífica cuando se ejerce sin violencia o perturbaciones, ya sea por un tercero o ya por el propio titular del derecho que se usucape. Ciertamente, cuando la violencia o perturbación se traducen en una pérdida o en una privación de la posesión, no solo pierde su carácter pacífico, sino que además la posesión cesa, deja de existir. (Torres, 2019, pág. 259)

La posesión pacífica requiere que el poseedor no propietario controle el bien sin utilizar el uso de la fuerza para mantener su posesión. Cuando la defensa del poseedor no propietario se realiza en el marco de lo previsto en el artículo 920° no será considerada una posesión violenta. El referido artículo manda que los actos de defensa de la posesión sean por vías de hecho justificadas de acuerdo a la circunstancia. Es decir, aplica un criterio de razonabilidad para identificar cuando es que se está ante una defensa posesoria extrajudicial válida y cuando no. En caso el poseedor no propietario ejerza una defensa posesoria de hecho desproporcionada, (...) estaremos ante una posesión violenta, y por tanto no podrá ser tomada en cuenta para el plazo de prescripción adquisitiva. (Arribas, 2015, pág. 125-127).

La posesión es pacífica cuando está exenta de toda violencia o coacción, con independencia de que haya ingresado a poseer el bien por la violencia, como sucede, por ejemplo, con la usurpación, caso en el que la posesión *ad usucapionem* comienza a correr el día en que cesa la violencia. Los actos violentos con los que se mantenga el poder de hecho sobre el bien no pueden fundar una

posesión capaz de producir la prescripción adquisitiva. (Torres, 2019, pág. 258)

### **1.2.26.3. Posesión pública.**

Es decir, que exista una exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un derecho. Lo contrario a la posesión pública es la posesión clandestina, que carece de eficacia posesoria. La prueba de la publicidad de la posesión se da a través de las testimoniales de los vecinos, que son las personas idóneas para atestiguar si la persona que invoca la prescripción ha ejercido una posesión de público conocimiento. (Berastein, 2020, pág. 371)

El poder de hecho debe ser ejercitado de manera que sea conocido por la comunidad en general, especialmente por el propietario o el anterior poseedor y todo aquel que se considere con derecho a poseer, para que puedan oponerse si es de su interés. La clandestinidad excluye la posesión pública. (Torres, 2019, pág. 261). “El poseedor, al ejercitar su derecho sobre el bien, se conduce como dueño, y la única forma de que así sea es la publicidad”. (Ramirez, 2017, pág. 502)

“La posesión debe ser pública para ser incluida en la prescripción adquisitiva. Esto supone que el poseedor no propietario realice los actos posesorios de manera abierta, no clandestina”. (Arribas, 2015, pág. 127)

En el ámbito de la posesión *ad usucapionem*, la exigencia de que la posesión sea pública tiene el significado específico, referido a que sea conocida o pueda ser conocida por el titular del derecho de propiedad que se está usucapiendo, de modo que pueda

oponerse o interrumpir la usucapión en curso. Sin embargo, la publicidad no es solamente un requisito de la posesión *ad usucapionem*, sino que se predica de toda posesión. (Torres, 2019, pág. 262)

#### 1.2.26.4. Como propietario.

Se entiende que el poseedor debe actuar con *animus domini* sobre el bien, pero no se trata de creerse propietario, sino comportarse como tal (Berastein, 2020, pág. 371).

La posesión que se requiere para usucapir está basada en el pensamiento de SAVIGNY: de poseerse con *animus domini*, es decir, “para sí”, en concepto de dueño. Resulta transcendente entonces reiterar este principio de excepción: para usucapir se necesita poseer con *animus domini*, lo cual excluye al que posee “en concepto distinto de dueño” (usufructuario, arrendatario) y, *a fortiori*, al que posee en nombre ajeno (mandatario). Esto es lo que aparece en el derecho nacional (art. 950 y 951). (Ramirez, 2017, pág. 500)

La usucapión exige una posesión como dueño; no basta que el poseedor ejercite uno o más atributos de la propiedad, sino que debe actuar como si tuviera todos ellos, es decir, la posesión del bien debe ser *animus domini*, sin reconocer la existencia de otro propietario o poseedor mediato del bien. (Torres, 2019, pág. 264)

El requisito de poseer “como propietario” proviene de la teoría posesoria de Friedrich Karl von Savigny. De acuerdo con Savigny, para ser poseedor es necesario tener *corpus*, control fáctico sobre el bien, y *animus domini*, es decir, ánimo de propietario. Para Ihering, en cambio, la posesión requería el *corpus*

sobre el bien y el ánimo de poseer para uno mismo, no *animus domini*. Tanto el *animus domini* de Savigny o el ánimo de posesión para uno mismo de Ihering no dependen de la consciencia del poseedor, sino más bien del comportamiento del poseedor que muestra su voluntad. Los artículos 950° y 951° requieren que el poseedor tenga *animus domini*, que posea como propietario. Esto quiere decir que el poseedor no propietario no deberá reconocer en ningún tercero el derecho de propiedad, debiendo comportarse como si él lo fuera. (Arribas, 2015, págs. 127-128).

La posesión susceptible de conducir a la adquisición de la propiedad por usucapión requiere del componente objetivo consistente en el ejercicio, por sí o por medio de otro, de los poderes de hecho correspondientes a la propiedad (*corpus*) y del componente subjetivo consistente en la voluntad de comportarse como titular del derecho de propiedad, no obstante que no lo es (*animus dominus*). El poseedor con la intención de usucapir, o sea de apropiarse del bien ajeno, debe comportarse como si fuera el titular del derecho de propiedad, sin reconocer a ningún otro como dueño, suscitando en los demás la creencia de que él es el propietario. (Torres, 2019, págs. 262-263)

El reconocimiento expreso o tácito del derecho de propietario a un tercero interrumpe la prescripción. Por ello, no puede prescribir el poseedor inmediato (arrendatario, depositario, etc.), por cuanto no posee como propietario, sino en virtud de un título que lo obliga a restituir el bien al poseedor mediato (arrendador, depositante, etc.), a quien reconoce como titular superior de la posesión. Tampoco puede usucapir el servidor de la posesión, por cuanto no posee para sí, sino para otro y en cumplimiento de las órdenes e instrucciones de este. (Torres, 2019, pág. 263)



### 1.2.27. **Justo título y buena fe**

El justo título es el acto jurídico encaminado a la disposición onerosa o gratuita de la propiedad de un bien, por ejemplo, compraventa, permuta, donación, dación en pago, etc., que cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 140 del C.C. para considerarlo un acto válido (por eso es considerado justo al título), pero que no produce efectos traslativos de propiedad, porque el que actúa como enajenante, carece de facultad para hacerlo. Es decir, es un acto válido pero ineficaz. Por otro lado, la buena fe es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título (art. 906 del C.C.). (Berastein, 2020, págs. 372-373)

El *justo título* es el acto jurídico que reúne todos los requisitos de validez con el cual se habría transmitido la propiedad de un bien al adquirente si el enajenante hubiese tenido el derecho de disposición. Es decir, es un título válido para transferir el dominio, pero no lo transfiere porque al otorgante le falta la calidad de propietario, falta que se puede subsanar con la usucapión corta. No es justo título el que se ha otorgado por una persona incapaz o sin observar la solemnidad establecida bajo pena de nulidad, v.gr., la donación de inmuebles se debe celebrar por escritura pública, bajo sanción de nulidad (art. 1625). (Torres, 2019, pág. 281)

El código no trae una definición de justo título. Sin embargo, hay que advertir que justo título no es el instrumento, sino el acto jurídico que sirve de causa a la transferencia del dominio. Lo que sucede es que, siendo imperfecto, necesita ser saneado por medio de la usucapión. Entendemos que justo título es todo título legal que transmite el derecho de propiedad, pero resulta imperfecto, puesto que el transferente no es el propietario legítimo. Es un título que reúne todos los requisitos para

transferir la propiedad excepto uno: no lo otorga el verus dominus (o siéndolo, no tiene capacidad para enajenar).

Justos títulos podrían ser, así: la compraventa, la donación, la permuta, etc., siempre que ellas sean contratos traslativos a non domino (de un no propietario). Es ahí donde aparece la usucapión para sanear el vicio. (Ramirez, 2017, pág. 499)

Para los casos de prescripción adquisitiva corta, aplicable cuando existe buena fe, los artículos 950° y 951° mandan que en adición a los requisitos estudiados se necesita la existencia de justo título. El justo título es la fuente jurídica que ha otorgado la posesión al poseedor no propietario. Por ejemplo, un poseedor no propietario que celebra un contrato de compraventa con un tercero que dice ser propietario del bien, pero que realmente no lo es. El contrato es válido pero no transfiere propiedad, porque quien vende no es propietario, solo se transfiere posesión. El justo título no es el título que transfiere propiedad, no tendría sentido puesto que en ese caso no sería necesaria la prescripción adquisitiva. El justo título es la fuente jurídica válida que entrega la posesión al poseedor no propietario. (Arribas, 2015, págs. 128-129)

El justo título como presupuesto de la prescripción corta de la propiedad, debe existir realmente como un acto jurídico válido y debe ser traslativo de la propiedad, a fin de que el adquirente posea en concepto de dueño. El único vicio de que adolece el justo título consiste en el transferente no es el titular del derecho de disposición, vicio que debe ser desconocido por el poseedor adquirente del bien. (Torres, 2019, pág. 283)

Por otro lado, la buena fe es la creencia del poseedor de ser legítimo por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título (art. 906 del C.C.).

La buena fe no solo implica creer que su título es legítimo, sino que además debe haber actuado en el acto de adquisición con una diligencia que esté de acuerdo a las circunstancias. El justo título y la buena fe son dos requisitos especiales para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria, pero estos no son independientes. El que desee adquirir un bien por la prescripción ordinaria deberá acreditar su justo título que a su vez servirá como sustento de presumir la buena fe. Para la prescripción extraordinaria solo es necesario acreditar una posesión útil para usucapir, es decir que la posesión reúna todos los requisitos generales (continua, pacífica, pública y como propietario), sin necesidad de acreditar la apariencia legal (justo título y buena fe). (Berastein, 2020, págs. 372-373)

#### **1.2.28. Prescripción extintiva y adquisitiva**

Arata (2007) anota que el artículo 985 del Código Civil regula dos situaciones. Una referida a la prescripción extintiva de los derechos, y otra, que aborda la temática de la prescripción adquisitiva de los derechos, cuyo tratamiento normativo se encuentra vinculado en nuestro país a la adquisición, en forma originaria, de dos derechos reales, el de propiedad y el de servidumbre (p. 427).

Asimismo, ha quedado establecido que el Código Civil peruano niega a los copropietarios, la posibilidad de que opere entre ellos la prescripción adquisitiva; resultando dicha prohibición, coherente con lo señalado en el artículo 974 del Código Civil. Es

decir, todo condómino que ejerza la facultad individual de uso de los bienes comunes o que emprenda individualmente la explotación económica del bien, debe hacerlo observando dos limitaciones: no alterar el destino de los bienes y no perjudicar el interés de los demás (Arata, 2007, p. 430).

### **1.2.29. Imprescriptibilidad de la acción de partición**

La división y partición es el acuerdo vinculante que de manera unánime celebran los copropietarios con la finalidad de fraccionar el bien común y adjudicarse cada uno de ellos determinada parte resultante. Sin embargo, es posible que en determinados casos algún copropietario se niegue a celebrar dicho acuerdo, vulnerando así su obligación contenida en el artículo 984 del Código Civil. Es en este escenario donde el condómino interesado en extinguir el régimen de copropiedad deberá transitar por el correspondiente proceso judicial para así arribar al resultado esperado. Es a este proceso judicial, precisamente, al que el legislador se refiere en el artículo 985 del Código Civil cuando nos habla de la “acción de partición”: la demanda interpuesta por alguno de los condóminos contra los demás de cara a concretizar su derecho (y, en paralelo, la obligación de los demás) de poner fin al régimen de copropiedad. Entonces a la “división como resultado” (fraccionamiento del bien común y adjudicación exclusiva de cada parte resultante a favor de cada condómino) es posible llegar por diversas vías: (i) por la vía del consenso, (ii) por la vía judicial, en cuyo caso estaremos ante la “acción de partición” o demanda de división de bien común. Cuando el artículo 985 del Código Civil señala que la “acción de partición es imprescriptible”, claramente se está refiriendo a la prescripción extintiva, dejando en claro con ello que la partición puede ser exigida por cualquiera de los condóminos en cualquier momento, sin que la vigencia del régimen de

copropiedad durante un periodo prolongado conlleve a la extinción de la facultad divisoria o pueda ser vista como una renuncia a la misma. (Pasco, 2022, pág. 162-170)

La segunda de las limitaciones indicadas es la que determinaría la fórmula negativa empleada por el legislador en la redacción del segundo párrafo del artículo en cuestión. En ese sentido, la regla de imprescriptibilidad de los bienes comunes entre los copropietarios le daría la mano a la regla de la de imprescriptibilidad de la pretensión de partición, porque evita que esta última pueda tornarse en ilusoria por la acción unilateral de un condómino, lo cual lógicamente no evita la prescripción por un tercero, pero eso es cosa distinta que afecta a todos y que se acepta por razones de seguridad jurídica. (Arata, 2007, pág. 588)

#### **1.2.30. Usucapión del bien común por uno de los copropietarios.**

Nuestro código – art. 985, *in fine*- no admite esta figura, pues indica que ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes. Creemos que es una solución justa. Admitir la tesis contraria es algo peligroso. Todos los copropietarios poseen en nombre de dueños, y si se permitiera la usucapión por uno de los copartícipes, originaría que, por ejemplo, el administrador planteara la usucapión, cuando bien sabemos que el administrador dirige la gestión por encargo de los otros condóminos, tanto así que debe entregarles los beneficios en proporción a sus cuotas. Nuevamente hay aquí un problema de enfoque distorsionado. Se cree que, porque la propiedad se puede ganar por *usucapio*, automáticamente ello también debe ser así en la copropiedad. Nada más equivocado. De ahí que estemos totalmente de acuerdo con la solución del código nacional. (Ramirez, 2017, pág. 617)

El segundo párrafo del artículo 985 del C.C. plantea la posibilidad de que existan algunos copropietarios o sucesores de estos, ya sea de hecho o en virtud de algún acuerdo, que puedan venir observando, respecto del bien común y con exclusión del resto de condóminos, una conducta posesoria idéntica a la que se encuentra calificada por la ley como útil para adquirir la propiedad de un bien por prescripción.

El Código ha optado por negar a los copropietarios la posibilidad de que opere entre ellos la prescripción adquisitiva como mecanismo para adquirir la propiedad exclusiva de los bienes comunes. Dicha prohibición resultaría coherente con lo afirmado por el artículo 974 del C.C. En efecto, aquel de los condóminos que ejerza su facultad individual de uso de los bienes comunes o que emprenda individualmente la explotación económica del bien, hechos que implican posesión, deberá hacerlo observando dos limitaciones: la no alteración del destino de los bienes; y, el no perjudicar el interés de los demás. (Arata, 2007, pág. 588)

Jiménez (2020) señala que el artículo 985 del Código Civil señala que ninguno de los copropietarios ni sus herederos pueden adquirir por prescripción el bien común. Tradicionalmente, la prohibición del artículo 985 del Código Civil ha sido justificada en función a dos criterios: 1) En los casos de comunidad de bienes se entiende que cualquiera de los comuneros que posee el bien lo hace en nombre de los demás por lo que nunca se contaría con el requisito de “poseer como propietario” exigido por la usucapión. 2) A fin de evitar conflictos sociales se impide que los copropietarios puedan adquirir el bien entre sí. El primer criterio es defendido por los profesores Jorge Avendaño Valdez y Lucrecia Maish von Humboldt quienes sostienen en la Exposición de Motivos del Código

Civil de 1984 que en los casos de posesión por parte de uno de los condóminos no se evidencia un elemento base de la usucapión, el cual es la posesión como propietario. (pág. 146)

Pasco, (2022), señala que en el caso de los condóminos (y sus sucesores) el Código Civil ha establecido lo propio: un condómino puede, en los hechos, poseer el bien común por 10 años cumpliendo con todos los requisitos del artículo 950 del Código Civil, lo cual debiera habilitarlo para apropiarse del bien en perjuicio de los demás. No obstante, el legislador ha negado esta posibilidad. Pero nótese que esta negativa no responde al hecho de que el legislador descarte como posibilidad que un condómino actúe sobre el bien común cumpliendo con los requisitos del 950 del Código Civil, sino por una cuestión de política legislativa, es decir, independientemente de que dicho condómino se comporte de manera pública, pacífica, continua y como único propietario sobre el bien, cualquier posibilidad de invocar la usucapión queda proscrita. (pág. 174).

El referido autor se muestra a favor de la prohibición regulada en el artículo 985, por los siguientes argumentos: Económicamente es eficiente, en tanto “invita” a que los copropietarios encarguen el uso exclusivo del bien a uno solo de ellos, sin temor a terminar perdiendo su propiedad. De no existir esta regla, los copropietarios no podrían delegar el uso exclusivo a favor de uno de ellos, pues habría el temor de que el que ejerza la posesión termine prescribiendo la totalidad del bien a su favor. Desincentiva a los copropietarios a tratar de excluir a sus condóminos en el uso del bien, en tanto independientemente del tiempo que dure tal exclusión, el copropietario que posea de manera exclusiva jamás se convertirá en propietario por prescripción. El sustento de dicha prohibición la encontramos conforme el artículo 974 del Código Civil que señala: Cada

copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás.

“El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desavenencia el juez regulará el uso, observándose las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes”. (Huerta J. , 2012, pág. 291)

El que posee por derecho propio conferido por la ley y lo hace como copropietario y no como propietario exclusivo es imposible jurídicamente que pueda adquirir el bien común por usucapión, por faltar los elementos básicos de esta: de un lado, la posesión como propietario (*animus domini*) y, del otro, un propietario negligente que permite, tolera o ignora el hecho de la posesión por un tercero. De otra parte, el copropietario no es tercero sino titular por cuotas conjuntamente con los demás, con derecho a servirse del bien individualmente o conjuntamente con los demás. (Torres, 2021, págs. 780-782)

Citando a Arias Schreiber-Pezet señala que el copropietario no puede perjudicar el interés de los demás, siguiendo la tradición establecida por el artículo 554 del Código Civil de 1852 y el artículo 902 del Código Civil de 1936, que prohibían la prescripción de los copropietarios. El fundamento de la norma es claro: como el derecho del copartícipe está representado por una cuota (entidad abstracta) quien posee materialmente o jurídicamente el bien común lo hace para sí y para los demás copartícipes, no pudiendo por ende usucapirlo en beneficio propio. No se admite pacto distinto. (Huerta J. , 2012, pág. 291)



En la copropiedad, las cuotas ideales de un bien no se encuentran identificadas con la parte material del mismo, por lo que el que posee materialmente el bien común lo hace para sí y para los demás copropietarios, por tanto, no puede usucapir. En cambio, si dos o más personas poseen conjuntamente *animus domini* un mismo bien, si pueden usucapir, puesto que devendrán en copropietarios. (Torres, 2019, pág. 264)

La razón por la que el copropietario no puede adquirir el bien común por prescripción radica en el hecho de que en la copropiedad cada uno de los copropietarios tiene el derecho de poseer la totalidad del bien común, ya sea individualmente o conjuntamente con los demás. Ninguno de ellos tiene la propiedad exclusiva de todo o una parte física del bien, solamente es titular de una cuota ideal del mismo. Si uno de los copropietarios se encuentra en posesión del bien es porque se encuentra facultado por la ley y no por voluntad de los demás copropietarios; posee como copropietario y en nombre de los demás, y no como propietario exclusivo. Es la ley la que establece que “cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás” (art. 974). (Torres, 2021, págs. 780-782)

El que posee por derecho propio conferido por la ley y lo hace como copropietario y no como propietario exclusivo es imposible jurídicamente que pueda adquirir el bien común por usucapión, por faltar los elementos básicos de esta: de un lado, la posesión como propietario (*animus domini*) y, del otro, un propietario negligente que permite tolera o ignora el hecho de la posesión por un tercero. De otra parte, el copropietario no es tercero sino titular por cuotas conjuntamente con los demás, con derecho a servirse del bien

individualmente o conjuntamente con los demás. (Torres, 2021, págs. 780-782)

Citando a MAISCH VON HUMBOLDT se señala que la norma del artículo 985 es redundante y absurda, debido a que los copropietarios no pueden adquirir algo que ya tienen; el propietario no puede adquirir por prescripción el bien del que es dueño. Si se pretende interpretar la norma del art. 985 como una prohibición para que uno de los copropietarios pretenda despojar a los demás alegando usucapión, se está ignorando el elemento fundamental de este modo de adquirir la propiedad y es la posesión mediata del bien. “Indudablemente que puede darse el caso que sea uno solo de los copropietarios quien esté en posesión del bien, pero ello se debe a que cuenta con la aprobación expresa o tácita de los demás, no es dable pretender que los demás “han dejado de poseer” puesto que el que posee el bien lo efectúa personalmente, pero en nombre de los otros copropietarios. Se comprueba que no se dan en esta situación los presupuestos básicos de la usucapión: un poseedor mediato y un propietario negligente que permite, tolera o ignora el hecho de la posesión de su bien por un tercero. Por otra parte, no cabe calificar como “tercero” al copropietario que está en posesión del bien, dado que él no es un ajeno a relación, es por el contrario una de las partes de dicha relación”. (Torres, 2021, págs. 780-782)

Es de señalar que no todas las legislaciones toman una opción similar, tal vez pueda decirse que todas las de inspiración romana, de una u otra forma, prevén la imprescriptibilidad de la pretensión de partición, pero – como sucede en la legislación española y chilena- no todas prevén la imprescriptibilidad adquisitiva entre copropietarios y la doctrina y jurisprudencia de dichos países da cuenta de la existencia de posiciones

encontradas: para unos es imposible la prescripción adquisitiva, para otros siempre es posible y; finalmente, para algunos la prescripción es aceptable solo en puntuales supuestos. (Arata, 2007, pág. 588)

### **1.2.31. Prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial**

Conforme hace notar Ríos (2017), la prescripción adquisitiva de dominio en el derecho notarial es un mecanismo relativamente rápido de regularización de la propiedad, al amparo de la Ley N° 27157, su reglamento, y la Ley N° 27333. Inicialmente, dicho mecanismo se utilizaba para sanear la titulación de inmuebles urbanos, siempre que paralelamente se lleve a cabo un procedimiento de regularización contemplado en las citadas normas. Sin embargo, ante la expedición del precedente N° 10 del XII Pleno del Tribunal Registral resulta procedente la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio notarial respecto de terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando éstas no hayan sido materia de un procedimiento de regularización. (pág. 35)

Al respecto, el artículo 5.2 de la Directiva N° 13-2013-SUNARP/SN\* dispone que no es materia de calificación la validez de los actos procedimentales que competen al Notario en virtud de la Ley N° 27333 y sus normas complementarias, ni el fondo o motivación de tales actos notariales. En tal sentido, ni el Registrador ni el Tribunal Registral, en sus instancias respectivas deben cuestionar las razones fácticas o jurídicas por las cuales el Notario (en ejercicio de su competencia atribuida expresamente por ley) declara la prescripción adquisitiva de dominio en favor de tal o cual persona” (Ríos, 2017, pág. 36).

### **1.2.32. Declaración notarial de la usucapión**

El saneamiento de títulos de terrenos urbanos se puede realizar a través de: i) la prescripción adquisitiva de dominio; o ii) la formación de títulos supletorios. La declaración de usucapión en sede notarial se tramita con arreglo a lo dispuesto en la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, de Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, y su Reglamento dado por D.S. N° 035-006-VIVIENDA; así como en la Ley N° 27333, Complementaria de la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial. Hasta 1999 la única vía para tramitar la adquisición de la propiedad por usucapión era la *judicial*. Sin embargo, en ese año se publicó la Ley N° 27157 que establece que la usucapión también se puede tramitar en la vía *notarial*, cumpliendo los requisitos previstos en dicha ley. (Torres, 2019, págs. 321-322)

El procedimiento de prescripción adquisitiva y otorgamiento de título supletorio notarial se encuentra regulado, como se señaló, en la Ley N° 27157 y su reglamento, en la Ley N° 27333, y en todo lo no regulado por dichas normas, por el Decreto Legislativo N° 1049, por la Ley N° 26662 y por el Código Procesal Civil. Dicho procedimiento notarial fue desarrollado inicialmente en el artículo 35 del Reglamento de la Ley N° 27157, procedimiento que luego fue modificado por la Ley N° 27333. Así, tenemos que en el primer párrafo del artículo 5 de la Ley N° 27333 se establece que el procedimiento de prescripción adquisitiva se tramita ante el notario de la provincia donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil. De esta manera, tenemos que solo se tramitará ante el notario la llamada usucapión larga, es decir,

aquella donde el solicitante ha poseído el inmueble de manera continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años; y no la corta, donde se adquiere a los 5 años de posesión siempre y cuando se tenga justo título y buena fe. (Tarazona, 2013, págs. 23-24)

### **1.2.33. Trámite de la declaración notarial de la usucapión**

El procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles urbanos (no de predios rústicos), con o sin edificaciones, se tramita exclusivamente ante el notario de la provincia donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil. La usucapión notarial solo procede cuando se trata de un predio urbano, cuando i) el predio se encuentra con proyecto aprobado de habilitación urbana con construcción simultánea; o ii) cuando el predio no cuenta con proyecto de habilitación urbana, pero se puede acreditar su zonificación urbana con el Certificado de Zonificación o Certificado de Parámetros Urbanísticos emitidos por la respectiva Municipalidad Distrital. La solicitud se tramita como asunto no contencioso de competencia notarial. La competencia del notario es provincial. El notario ejercerá sus funciones de forma personalísima, autónoma e imparcial. La Ley N° 27333 (Ley Complementaria de la Ley N° 26662, Ley de asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones), en su art. 5, dispone que el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el notario de la provincia en donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil. Cuando el predio esté registrado, el

emplazado será necesariamente el titular registral. El proceso se rige por la Ley N° 26662, en lo que no contravenga a la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333 y supletoriamente en el Código Procesal Civil. (Torres, 2019, pág. 325)

El prescribiente adquiere la propiedad del bien por el ejercicio de la posesión prolongada bajo ciertas condiciones. Si bien el cumplimiento de los requisitos determina la adquisición de la propiedad, va a ser necesaria la declaración de este derecho ganado para contar con un título que permita inscribir su dominio. En principio, la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva se realizará mediante un proceso contencioso en sede judicial; sin embargo, en algunos casos se podrá optar por un procedimiento notarial de saneamiento de titulación, siempre que no exista oposición. Algunos entienden que la falta de oposición al trámite permite su tratamiento como un asunto no contencioso. De este modo, el instrumento notarial que contenga la declaración de dominio será el título para la inscripción de su derecho. (Jaimes, 2013, pág. 266)

La Ley N° 27157, en el artículo 7, incorporó lo que se denominó “la regularización de edificaciones sin contar con título de propiedad”, con la sola posesión por diez años de manera pacífica, pública, continua y como propietario, creando de esta manera un mecanismo notarial de prescripción adquisitiva de inmuebles. Extendiéndose al campo notarial lo contemplado en el primer párrafo del artículo 950 del Código Civil (en adelante, CC). Posteriormente, se emitió el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC (Reglamento de la Ley N° 27157) y la Ley N° 27333 donde se precisaron los alcances del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio. Es la citada Ley N° 27333, la que regula más

extensamente el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles, estableciendo los detalles de dicho trámite, siempre sobre inmuebles “urbanos” o ubicados en “área urbana”. Se estableció también que la actuación del notario se enmarcaría dentro de los denominados “asuntos no contenciosos”, es decir, solamente para aquellos casos en los que no existiera oposición, en aplicación de la Ley N° 26662 (Ley de procedimiento notarial en asuntos no contenciosos). En el procedimiento notarial, de acuerdo con las citadas normas de saneamiento de dominio, encontramos las siguientes etapas: presentación de la solicitud acompañada de los anexos correspondientes; publicación de avisos; anotación preventiva en Registros Públicos; notificación al titular registral, al inmediato transferente, colindantes e interesados; colocación de carteles en el inmueble; constatación notarial del inmueble y extensión de la escritura pública. (Galvez, 2012, pág. 46)

#### **1.2.34. Titular Registral**

No existe una definición de titular registral en nuestras normas, sin embargo, el funcionamiento del Registro y su principal virtud, como es la publicidad, no se conciben sin los elementos objetivos (por ej. el inmueble) y subjetivos (por ej. el propietario del inmueble). Toda la normativa registral está destinada a proteger derechos de titulares (personas naturales o jurídicas) que confían en el Registro como mecanismo de protección. El Registro de Predios se rige por el sistema de Folio Real que consiste en la creación de una partida por cada inmueble. Toda la historia (registral) del bien se encuentra en dicha partida. Sus características físicas (área, linderos, medidas perimétricas, declaración de fábrica, etc.) así como las titularidades de derechos respecto del inmueble se encuentran en la partida.

A nivel doctrinario, se define al “titular registral” como aquel sujeto que, al hacer constar en el Registro un acto jurídico, queda designado en los libros como portador de un derecho, facultad o expectativa cierta sobre un bien inmueble inscrito. (Galvez, 2012, pág. 47)

### **1.2.35. Competencia del notario**

De conformidad con el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título. Según la norma citada, se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral la verificación de la competencia del notario ante quien se tramita la prescripción adquisitiva de dominio. Deberá tenerse en consideración los siguientes aspectos: Competencia territorial. De conformidad con el artículo 5 de la Ley N° 27333, el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio previsto en el artículo 21 de la Ley N° 27157 se tramitará, exclusivamente, ante el notario de la provincia en donde se ubica el inmueble. En tal sentido, carecen de competencia para tramitar la prescripción adquisitiva, los notarios de provincias donde no se ubica el inmueble a prescribir. Prescripción larga. De acuerdo al primer párrafo del artículo 36 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, el notario es competente para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio, cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, esté o no registrado el predio. Por tanto, el notario no tiene competencia para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio corta, con justo título y buena fe. (Jaimes, 2013, pág. 271).



### **1.2.36. Predio urbano**

De conformidad con el artículo 4 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA y el literal k) del artículo 5 de la Ley N° 27333, la declaración de prescripción adquisitiva de dominio recae sobre inmuebles ubicados en zonas urbanas. En tal sentido, sobre inmuebles que no son urbanos los notarios carecen de competencia para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio.

Asimismo, la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 490-2003-SUNARP-SN, en su artículo 5.1. ha señalado: Conforme al literal k) del artículo 5 de la Ley N° 27333, es procedente la inscripción de la declaración de la prescripción adquisitiva de dominio y de formación de títulos supletorios, respecto de inmuebles situados en zonas urbanas, aunque no se encuentre inscrita la aprobación de la habilitación urbana, siempre que la municipalidad correspondiente, a través de la certificación pertinente, establezca que el inmueble materia del asunto no contencioso de competencia notarial, cuenta con zonificación urbana.

Por ello, cuando en la partida registral no consta que se trata de un predio urbano, para acreditar dicho carácter se debe presentar la certificación municipal correspondiente (certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, certificado de zonificación y vías, etc.).

### **1.2.37. Precauciones mínimas de la actuación notarial**

La función notarial debe estar encaminada al cumplimiento de las normas para que todo el procedimiento de prescripción se siga sin contratiempos, teniendo como misión fundamental, salvaguardar el derecho que puedan tener los terceros, y no solamente del titular registral. (Galvez, 2012, pág. 47)

### 1.2.38. La calificación registral

Huerta (2020) señala que la calificación tiene una enorme importancia en nuestro sistema registral peruano, toda vez que permite que el Registro cumpla con su rol de brindar seguridad jurídica, tal como lo señala Gonzáles Barrón: “El Registro es una institución creada para dar respuesta a las apremiantes necesidades de facilitación del tráfico patrimonial, de certidumbre en titularidad de los derechos y de estabilidad en la circulación de la riqueza, por lo que se debe encuadrar como una figura de SEGURIDAD JUSTA, y no solo ante un instituto de mera seguridad vaciado de contenido o sin finalidades valiosas. Detrás de ella subyace una racionalidad lógica y económica, así como un apego profundo por la conducta legal y honesta, es decir por el acto bueno y justo. En tal sentido, la existencia de los Registros Públicos encuentra su sustento en la calificación registral, esto es, el filtro por el cual deben pasar los títulos para su inscripción registral, aplicando todos los principios registrales entre los cuales se encuentra el principio de legalidad. (pág. 316).

Según Arias-Schreiber (2001), se entiende por calificación registral el acto por el cual los registradores examinan y evalúan los documentos ingresados y los derechos o situaciones jurídicas que estos contienen, a fin de determinar si procede su inscripción en el Registro, su observación o tacha. (p.289).

Huerta (2020) citando a Manzano refiere que la actividad del registrador encaminada a hacer efectiva esta comprobación es conocida con el nombre de *calificación registral*, y se desarrolla, fundamentalmente, en dos campos: el propio título presentado, que habrá de examinarse para dictaminar si está ajustado a Derecho; y

el contenido del Registro, que habrá de examinarse para establecer su conexión con el título. (pág. 320)

El Registrador debe calificar la legalidad de los instrumentos que contienen los actos y negocios jurídicos cuya inscripción se solicita, ateniéndose a lo que resulta de ellos y de los asientos respectivos. (Milano, 2012, pág. 255)

Esta evaluación integral de los títulos se realiza tanto en la forma como en el fondo, respetando el cumplimiento de los principios registrales, y se efectuará de manera independiente, personal e indelegable, por las instancias registrales. (Huerta, 2020, pág. 322)

Este filtro denominado calificación registral busca impedir que ingresen al Registro títulos no acordes con nuestro ordenamiento jurídico, como los actos nulos, irregulares, que contengan actos no inscribibles, etc.

Esta labor no puede ser efectuada en forma desmesurada o arbitraria, sino que se realiza bajo ciertos parámetros, esto es, deberá efectuarse bajo los alcances del artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. (Huerta, 2020, pág. 322)

### **1.2.39. Naturaleza de la calificación registral**

La doctrina registralista divide los actos registrales en actos de conocimiento, decisión, registración e información. A su vez, el acto de conocimiento se cumple en dos momentos: La aprehensión, cuando el Registrador conoce el contenido del documento, o sea el negocio jurídico en él contenido, y la interpretación, cuando interpreta lo que está conociendo a través del documento. Este acto

es tan importante que es condición indispensable para que el Registrador pueda realizar el segundo acto que es el de decisión (acto tácito que implica aceptar o denegar la inscripción). El acto de conocimiento implica la calificación registral, que como ya señalamos, se apoya en el principio de legalidad. (Milano, 2012, pág. 257)

La calificación registral permite que solo los títulos válidos y perfectos tengan acceso al registro, requisitos indispensables en nuestro sistema registral en el cual el tercero adquirente de buena fe cuyo derecho ha sido inscrito, queda protegido contra la nulidad del título inscrito. (Visoso, 2016, pág. 15)

El Registrador procede por rogación del interesado a examinar el documento y pone en movimiento sus conocimientos, para determinar si el mismo reúne las características exigidas por la ley para ser considerado en el procedimiento de inscripción, es decir, si es un documento indubitable, fehaciente y suficiente conforme a las disposiciones legales aplicables al caso para cubrir el requisito formal que debe revestir el acto y si a su vez éste reúne todas y cada una de las formalidades exigidas por la ley. Si el documento reúne los requisitos precisados, deberá examinar si el acto en sí mismo es de los que deben inscribirse o anotarse y si lo es, determinará la legitimación y capacidad de las partes para otorgarlo de conformidad con el contenido del propio documento, así como su legalidad, evitando que títulos defectuosos objeto de nulidad tengan acceso al registro. (Visoso, 2016, págs. 27-28)

Desde siempre se ha sostenido que la función del Registro de la propiedad consiste en proporcionar seguridad jurídica a la sociedad en general y, en particular, al mercado. No obstante, esta

seguridad nunca será absoluta: no lo será desde luego en el caso de que el Registro no tenga atribuida la facultad de asignar la titularidad de los derechos reales inmobiliarios y la definir su contenido y rango pero tampoco cuando sea así. La razón de esta limitación se encuentra en la imposibilidad de eliminar el error del comportamiento humano; un error que puede ser material, al transcribir por ejemplo una cantidad en una inscripción o certificación, o intelectual cuando se entiende legal la transmisión o la constitución de un derecho que, en realidad, es nula, se le atribuye una preferencia que no le corresponde o se cancela improcedentemente su inscripción. (Rajoy, 2005, págs. 9-11)

#### **1.2.40. Calificación registral de la validez del acto**

Citando a García García, la calificación registral se trata de una función de control de legalidad por parte del registrador, como encargado de la práctica de los asientos registrales, a través del correspondiente juicio de validez y de regularidad, respecto a los actos y negocios que han de acceder al Registro de la Propiedad, para que, en virtud de la publicidad registral, los asientos registrales generadores de la misma surtan los efectos asignados por la ley. Si en la calificación registral se advierten defectos por invalidez del acto puede ser materia de tacha sustantiva, conforme al literal a) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos: “El registrador tachará el título presentado cuando: a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título”. (Huerta O. , 2020, págs. 329-330)

#### **1.2.41. Los principios jurídicos y organizativos de los registros de la propiedad.**

Los principios jurídicos son los que determinan el nivel de seguridad que el Registro presta a la sociedad en general y, en particular, al mercado inmobiliario. Entre los organizativos cabe a su vez distinguir entre los puramente “mecánicos”, que regulan la manera en que los asientos de los libros deben practicarse y ordenarse al objeto de procurar que se produzca el menor número de errores (rogación, folio real, tracto sucesivo); y los estrictamente organizativos que persiguen detectar cualquier “fallo” en la legalidad de los títulos de los que resultan los derechos que constituyen el objeto de los asientos, así como garantizar la seguridad económica por la vía del resarcimiento del daño causado en los supuestos en los que, con ocasión de la comisión de algún error, alguien sufra indebidamente un perjuicio. (Rajoy, 2005, pág. 35)

#### **1.2.42. Principio de legalidad**

Milano, (2012), señala que “el principio de legalidad supone la observancia y cumplimiento de las normas en todas las actuaciones de las personas y entidades sometidas a ellas” (pág. 253).

Es decir, el Estado a través de todas sus instituciones y los funcionarios y servidores que trabajan en él, deben ceñirse a la ley, todos sus actos administrativos han de ser conforme a derecho; cualquier desajuste o disconformidad al respecto, constituye una infracción al ordenamiento jurídico y esos actos son potencialmente inválidos. Vale decir que las normas jurídicas condicionan y determinan el accionar administrativo.

El principio de legalidad consiste en asegurar a través de los medios establecidos en la Ley, la inscripción o anotación registral de actos jurídicos que cumplen con estos requisitos y esto se alcanza con la calificación a cargo de los Registradores. (Visoso, 2016, pág. 15)

Existe una discusión acerca de si la calificación registral es lo mismo que el principio de legalidad. Al respecto considero que la calificación registral engloba el uso no solo del principio de legalidad sino también de los otros principios registrales, como titulación auténtica, tracto sucesivo, especialidad, prioridad preferente, etc., por lo que no son lo mismo. (Huerta O. , 2020, pág. 321)

En la misma línea, García García señala: “El artículo 2011 del Código Civil regula la función y la facultad calificadora del registrador. Erróneamente se suele sostener que el artículo bajo comentario recoge exclusivamente el principio de legalidad, cuando en realidad lo que hace la norma es incorporar este principio como parte de la función calificadora. Cabe aquí precisar que, en estricto, la calificación no es un principio ni un presupuesto técnico. La calificación es un proceso que se efectúa aplicándose los principios registrales, los cuales constituyen la base y los límites a partir de los cuales el registrador comprueba la legalidad del título y su compatibilidad con los antecedentes registrales. (Huerta O. , 2020, pág. 321)

Se cumple con el control de legalidad cuando se efectúa una “calificación” de los actos jurídicos. Así, el operador del derecho, el funcionario, realiza un “estudio” del acto y califica, con la debida autoridad de su investidura, sobre el cumplimiento o no de las normas jurídicas aplicables. Con estos conceptos, es intención

remarcar la relación inseparable entre el principio de legalidad y la seguridad jurídica. Así como que la función calificadora es una herramienta para su cumplimiento. (Milano, 2012, pág. 254)

La legalidad de los títulos, su inscripción y la publicidad producida por su registro, legitima a su titular y protege al tercero por la fe pública registral. La observancia del principio de legalidad produce la apariencia de validez de los títulos inscritos y hace oponibles sus efectos jurídicos. La validez se asegura mediante la calificación previa a su registro. Como los títulos son válidos, procede su inscripción y de ella deriva la existencia del derecho registrado, su pertenencia a la persona indicada en el asiento correspondiente, su naturaleza, modalidades y facultad de disposición. (Visoso, 2016, pág. 173)

Conforme al artículo 2011 del Código Civil, los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (Huerta O. , 2020, pág. 324)

Las observaciones de los Registradores Públicos deben fundamentarse en normas legales, y exigir el cumplimiento de las mismas sin que ello signifique invadir algún tipo de competencia de algún funcionario administrativo o judicial o Notario (que no es funcionario público), porque el cumplimiento de las normas es para todos y nadie puede estar por encima de la ley. La calificación registral se realiza en el marco del principio de legalidad según se advierte del contenido de las partidas registrales, toda vez que los Registros Públicos constituyen Registros de Seguridad Jurídica y no Registros Administrativos, siendo relevante la función



calificadora del funcionario registral, por lo que si los títulos no cumplen con los requisitos legales expresamente establecidos corresponde efectuar la observación correspondiente al actuar el Registrador o Tribunal Registral conforme a sus atribuciones, siendo autónomo en sus decisiones, al ser una garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos, la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales, conforme el literal a) del artículo 3 de la Ley N° 26366 (Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos publicado en El Peruano el 14/11/1994). De este modo, el Registrador está facultado a verificar el cumplimiento de la legalidad de los actos que se soliciten inscribir, toda vez que dicha facultad no es limitada en el caso de la prescripción adquisitiva notarial, salvo en el caso de mandatos judiciales conforme el artículo 2011 del Código Civil, por lo que en caso de que un notario, quien no es juez ni funcionario público, solicite la prescripción de un bien sujeto al régimen de copropiedad a favor de un copropietario, es pasible de observación registral conforme al artículo 985 del Código Civil, siendo un caso de aplicación normativa, por lo que el argumento de que dicha comprobación de legalidad corresponde al Notario y no al Registrador es una renuncia del Registrador a su facultad de guardián de la legalidad de las inscripciones registrales, debiendo cumplirse lo dispuesto con el principio de legalidad contemplado en la Norma V del Título Preliminar y artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. (Huerta J. , 2012, pág. 292)

#### **1.2.43. Principio de jerarquía normativa**

García (2015) establece que “el principio de jerarquía implica la valoración y respeto a la Constitución y demás normas jurídicas, en función del orden público establecido en aquella” (pág. 31).

Requena, (citado por García, 2015) enfatiza que el principio de jerarquía normativa, es la imposición de un modo de organizar las normas vigentes en un Estado, consistente en hacer depender la validez de unas sobre otras. Así, una norma es jerárquicamente superior a otra cuando la validez de esta depende de aquella. El artículo 51 de la Constitución dispone que: “La Constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente. La publicidad es esencial para la vigencia de toda norma del Estado”. En ese sentido, la Constitución impone el principio de supremacía constitucional y consigna la regulación normativa básica del ordenamiento jurídico, de la cual emana la validez de todo el ordenamiento legal de la sociedad política. (García, 2015, pág. 31)

Como bien señala Fernández Segado, la pirámide jurídica implica la existencia de una diversidad de normas entre las que se establece una jerarquización, de conformidad con la cual una norma situada en un rango inferior no puede oponerse a otra de superior rango. Ello, a su vez, implica que el ordenamiento adopte una estructura jerarquizada, en cuya cúspide obviamente se sitúa la Constitución. Ello denota la existencia de una clara correlación entre la fuente de la que emana una norma, la forma que esta ha de adoptar y su fuerza jurídica. (García, 2015, pág. 33)

## CAPÍTULO II: MARCO METODOLÓGICO

### 2.1. Diseño metodológico

En la literatura especializada se habla de tipos de investigación, se hace referencia a la forma que pueda adoptar esa, de acuerdo con diferentes variables; se produce así, una diversa taxonomía, documental o de campo; cuantitativa o cualitativa; explorativa, descriptiva o explicativa; histórica, descriptiva-actual o experimental; transversal, longitudinal o transaccional; de laboratorio, de campo o bibliográfica; experimental, no experimental o cuasiexperimental; pura o aplicada, etcétera. En este sentido es pertinente clarificar qué tipo de investigación es la forma que ésta adopta de acuerdo con su objeto de estudio, la perspectiva formal o factual en que lo aborda, los métodos que emplea y los enunciados que establece; en esta tesitura, la investigación puede ser: Teórica, Empírica o Mixta. El enfoque de investigación, por su parte, es la perspectiva que asume un estudio empírico en relación con las propiedades y variables del objeto que estudia, el análisis de los datos e información que captura, los métodos empleados y los razonamientos que establece; en este sentido, puede ser: cuantitativa, cualitativa o multimodal.

Si bien la presente investigación hace referencia a aspectos empíricos, sin embargo, por la propia característica del fondo de la investigación desarrollamos la misma dentro de una tipología de investigación teórica, porque desarrollamos objetos abstractos, especulativos, empleando métodos del pensamiento lógico, teniendo una finalidad cognitiva.

El enfoque de la presente investigación se encuadra dentro de una investigación cualitativa porque desarrollamos aspectos interpretativos o

fenomenológicos, teniendo como propósito describir el objeto que estudiamos, la interpretación y la comprensión del análisis legislativo y doctrinario de los principios jurídicos vinculados a la forma de adquirir propiedad mediante prescripción adquisitiva en sede notarial y su procedencia en sede registral. El análisis legislativo parte de la norma sustantiva contenida en el artículo 985 del Código Civil y de los pronunciamientos emitidos por el Tribunal Registral mediante sus resoluciones.

El método teórico aplicable a la presente investigación jurídica es el de análisis-síntesis, porque descomponemos el objeto estudiado en sus elementos para luego recomponerlo a partir de la integración de éstos, y destacar el sistema de relaciones existente entre las partes y el todo. El análisis es el proceso que permite dividir o separar el objeto en los aspectos o cualidades que lo componen, con el fin de analizar cada uno por separado. La síntesis es lo opuesto, y mediante ésta se integra el objeto, y así se obtiene una comprensión general.

Este sucesivo accionar de fragmentación-examen-reconstrucción-visualización de las interconexiones brinda una nueva visión del objeto, esencial para su estudio. Este método es utilizado en prácticamente todo proceso investigativo. En la ciencia jurídica, es recurso imprescindible cuando se estudian normas, instituciones, procedimientos, conceptos, etcétera, que necesitan descomponerse en sus estructuras para caracterizarlas.

La investigación aborda y estudia conocimientos referidos al Derecho Civil Patrimonial, Derecho Registral, Derecho Notarial, y Derecho Constitucional.

## **2.2. Recolección y procesamiento de datos**

Para la presente investigación, los datos utilizados están constituidos por el conjunto de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral desde el año 2010 hasta el año 2021, así como el estudio del Título N° 2017-1251584 presentado con fecha 06/09/2017, a través del cual se observó en un primer momento la prescripción adquisitiva de dominio de una copropietaria y del título N° 2017-1945412 presentado con fecha 12/09/2017, a través del cual se inscribió la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio de la misma copropietaria, ambos presentados ante el Registro de Predios de la Zona Registral N° IV – Sede Iquitos.

Asimismo, del título 2021-02692778, a través del cual el Registrador Público formuló tacha en virtud del artículo 985 del Código Civil, por haberse solicitado anotación preventiva de prescripción de derechos y acciones por copropietarios del predio materia de prescripción.

En ese sentido, la técnica empleada fue la revisión y análisis documentario a través de la revisión de doctrina (libros, artículos científicos, revistas, publicaciones en páginas web, entre otros), normas jurídicas y resoluciones del Tribunal Registral.

## **2.3. Aspectos éticos**

El presente trabajo de investigación no implica afectación alguna a los derechos fundamentales de las personas que están referidas en las resoluciones del Tribunal Registral y en el título o documento registral materia de análisis; manteniéndose, en ese sentido, dentro de los preceptos éticos y los parámetros profesionales exigidos por la normatividad nacional e internacional.

### **CAPÍTULO III: RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

En la presente investigación se realizó el análisis y estudio de diferentes títulos presentados a la Zona Registral N° IV – Sede Iquitos, entre ellos, el título 2021-02692778, a través del cual el Registrador Público formuló tacha en virtud del artículo 985 del Código Civil, por haberse solicitado anotación preventiva de prescripción de derechos y acciones por copropietarios del predio materia de prescripción. El presentante interpuso recurso de apelación y el Tribunal Registral resolvió revocando la tacha y disponiendo la inscripción del título referido, indicando que no es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial.

En esa lógica, el Tribunal Registral en reiterada jurisprudencia ha resuelto declarando procedente la prescripción adquisitiva de copropietarios respecto a cuotas ideales. En el caso materia de análisis utiliza el argumento de que es responsabilidad del notario evaluar la situación de la titularidad dominical de la partida (copropiedad) con ocasión de la solicitud de prescripción adquisitiva de dominio. Si el artículo 985 del Código Civil señala que ninguno de los copropietarios ni sus sucesores puede adquirir por prescripción los bienes comunes y a pesar de dicha prohibición el notario tramita la prescripción, es su entera responsabilidad pues es un tema de fondo que las instancias registrales están vedadas de calificar.

Cabe precisar que en el Pleno CCXIV, llevado a cabo el 19 y 20 de agosto de 2019, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: Calificación registral de asuntos no contenciosos de competencia notarial. No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial.

Asimismo, en el CXIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 06/11/2013, se adoptó el siguiente acuerdo: Calificación de prescripción adquisitiva notarial. No es materia de calificación la aplicación del artículo 985 del Código Civil en los procedimientos de prescripción adquisitiva notarial, ya que ello constituye la motivación o el fondo de la declaración notarial.

De acuerdo con la Resolución N° 1881- 2020 – SUNARP-TR-L, de fecha 23 de octubre de 2020, expedida por la Tercera Sala del Tribunal Registral, se desarrolla en el numeral 9 que el referido criterio se sustenta en que debe tenerse en cuenta que la evaluación de los supuestos en los que procede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio así como la verificación de la posesión continua, pacífica, pública y como propietario por el plazo exigido legalmente, constituyen aspectos de fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuya responsabilidad es exclusiva del notario, razón por la que no compete a las instancias registrales cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial. Asimismo, que, la interpretación del notario en cuanto a la posibilidad de prescribir cuotas ideales respecto de un inmueble, es una decisión de exclusiva responsabilidad del mismo, no formando parte de la calificación registral.

De igual manera, a través de la Resolución N° 2360-2021-SUNARP-TR, de fecha 05/11/2021, el pleno determinó que es responsabilidad del notario evaluar la situación de la titularidad dominical de la partida (copropiedad).

Utiliza además el argumento adicional de que de la propiedad en el Perú no se adquiere a través del registro, de tal suerte que puede en que el registro se publicite una copropiedad que ya se ha extinguido por existir acuerdos de división y partición no inscritos, o simplemente porque se inscribió en cuotas ideales por falta de documentación para inscribir la subdivisión e independización, indicando además que si el presunto copropietario ha realizado actos de posesión como propietario único que merezcan la declaración de la prescripción a su favor, escapa de la calificación puesto que esto le corresponde al notario y será él, el

responsable de tramitar un asunto como no contencioso cuando debió ser contencioso.

Sin embargo, de acuerdo con el artículo del 2011 del código civil corresponde a las instancias registrales verificar la validez del acto (principio de legalidad). En tal sentido, es discutible el argumento utilizado por el Tribunal Registral respecto a que las instancias registrales se encontrarían impedidas de calificar el cumplimiento de la norma establecida en el artículo 985 del Código Civil pues ello significaría entrar a cuestionar el fondo del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio. Al respecto, se considera que el Registrador se encuentra en la obligación de verificar la validez del acto, conforme lo establece el artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Asimismo, admitir y validar el argumento de que puede que en el registro se publicite una copropiedad que ya se ha extinguido, conllevaría a que incluso se interprete que quien figura como último titular registral no es tal, porque pueden existir transferencias no inscritas, lo cual resulta sumamente peligroso para la seguridad jurídica y un quebrantamiento de todo el sistema registral peruano, ya que según esta posición y en base los argumentos utilizados por el Tribunal Registral, se podría alegar que no debería exigirse al Notario el emplazamiento a quien figura como titular registral.

Lo que sucede en un caso de prescripción adquisitiva de dominio tramitada por un copropietario es que se está vulnerando claramente una norma expresa del Código Civil que prohíbe a los copropietarios adquirir por prescripción los bienes comunes: Art. 985 del Código Civil: La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.

En este sentido, el Tribunal Registral, al resolver con este criterio, estaría permitiendo que los Notarios amporen procesos de prescripción adquisitiva de dominio que contravienen una norma expresa del Código Civil.



Entonces de los resultados de la investigación y de manera resumida, realizando un aspecto comparativo y de ponderación de la jerarquía de leyes tenemos establecido que:

En primer término: Tenemos a la Constitución -como norma de mayor jerarquía- que cautela y protege el derecho a la propiedad.

En segundo término: El código civil, específicamente el artículo 985 que prohíbe expresamente la prescripción o usucapión de los bienes comunes por los copropietarios.

En tercer término: El artículo V del T.U.O. del reglamento general de los registros públicos que regula el principio de legalidad que establece la verificación del cumplimiento de la validez del acto que, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

Frente a:

En primer término: La Ley N° 27157 - “Ley de regularización de edificaciones del procedimiento de declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”- invocada por los notarios para justificar y solicitar la inscripción de la usucapión en caso de copropietarios, sin embargo, en esta normativa no se hace una mención expresa para que ese procedimiento sea incorporado como una facultad de los notarios, o que exista alguna derogación tácita o expresa del artículo 985 del código civil.

En segundo término: A los pronunciamientos del Tribunal Registral y los criterios adoptados en los plenos registrales que concluyen que el registrador no podría cuestionar la prescripción en los casos de copropiedad porque sería salirse de los límites del registrador al observar una cuestión de fondo.

Sin embargo;

Se tiene probado, como consecuencia y resultado de la presente investigación que, el registrador público al observar el cumplimiento del artículo 985 del código civil no invade ni cuestiona el fondo del trámite notarial de prescripción de copropiedad, sino que dentro de su función calificadora aplica el principio de legalidad, esto es que, se verifica únicamente la validez del acto, y si

el acto que constituye la causa directa e inmediata es contrario a la normativa vigente, entonces no procede la inscripción.

## **CAPÍTULO IV: CONSIDERACIONES FINALES Y RECOMENDACIONES**

1. Se propone que en un siguiente pleno registral y con mayores elementos de análisis se plantee cambiar el criterio asumido de que el registrador público no pueda verificar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 985 del código civil, todo en salvaguarda y protección del principio de legalidad registral y consecuentemente la protección del derecho de propiedad del propietario que se pueda ver afectado por una usucapión de su copropietario.
2. Se propone que SUNARP evalúe el criterio de los supuestos en los que procede solicitar la prescripción adquisitiva de dominio y determine los elementos que constituyen aspectos de fondo del procedimiento notarial de prescripción adquisitiva de dominio, cuya responsabilidad es exclusiva del notario (razón por la que no compete a las instancias registrales cuestionar dichos aspectos de la decisión notarial), y se adopte una posición que respete el mandato contenido en el artículo 985 del código civil, concordante con el principio de legalidad registral.
3. Se propone que los notarios puedan analizar concretamente las facultades expresas otorgadas por las leyes que regulan su actuación y evitar que se presenten pedidos a los registros públicos de prescripción de copropietario, cuando existe una prohibición específica en este tipo de casos.

## CONCLUSIONES

1. Es importante y necesario para garantizar la seguridad jurídica del país que las prohibiciones expresas contenidas en la normativa vigente se cumplan a cabalidad por todos los funcionarios y servidores públicos del país.
2. Para garantizar un eficiente funcionamiento de las instituciones públicas y con ello fortalecer la confianza de la población en sus entidades estatales, se debe de realizar interpretaciones de la ley acorde al sistema jurídico y con ello garantizar lo que el espíritu de la ley intenta proteger, para ello, no solo es entender el mandato de la ley sino entender y actualizar su origen y los motivos por los que se dieron las permisiones y prohibiciones.
3. A través de la aplicación de la ley y su debida observancia, con relación a la usucapión de copropietario, es una obligación del Estado proteger el derecho de propiedad del propietario que pueda verse afectado por este procedimiento.
4. Mientras no exista una derogación tácita o expresa de la norma, no podría permitirse que se realicen interpretaciones que contravengan los principios registrales.
5. Toda actuación estatal, de sus funcionarios o servidores debe de adecuarse dentro de los márgenes de la legalidad, permitir actos que contravengan los mandatos legales, genera afectación al sistema jurídico y consecuentemente un debilitamiento en el funcionamiento de la protección de los derechos fundamentales de las personas.

## CAPÍTULO V: REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acedo Penco, A. (2013). *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral* (Segunda ed.). Madrid: Editorial Dykinson.
- Arata, M. (2007). Código Civil comentado. En G. Jurídica, *Código Civil comentado, Tomo V* (págs. 426 - 431). Lima: Gaceta Jurídica.
- Arribas, G. (2015). *Propiedad: Sendero hacia Macondo*. Lima: Palestra.
- Avendaño Arana, F. (setiembre de 2012). La posesión como propietario según la Corte Suprema. Comentario de la Casación N° 4675-2010-Lima. *Diálogo con la Jurisprudencia*(168), 74-75.
- Avendaño Arana, F. (enero de 2021). ¿Prescripción adquisitiva por el comprador? El forzado camino del saneamiento registral inmobiliario. *Diálogo con la Jurisprudencia*, 13-18.
- Avendaño, Valdez Jorge. (2020). Código Civil Comentado. En *Código Civil Comentado, Tomo V* (Vol. V, págs. 225-230). Lima: Gaceta Jurídica.
- Berastein, C. (2020). Código Civil Comentado. En *Código Civil Comentado, Tomo V* (Vol. V, págs. 362-376). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Díaz, D. (25 de abril de 2018). *legis.pe*. Obtenido de <https://legis.pe/puede-copropietario-adquirir-prescripcion-adquisitiva-dominio-cuotas-ideales-copropietario/>
- Galvez, I. (octubre de 2012). Alcances del emplazamiento al titular registral en la "usucapión" de inmuebles en la vía notarial. *Diálogo con la Jurisprudencia*(169), 45-50.
- García Toma, V. (2015). La Constitución y el sistema jurídico nacional. *Thémis - Revista de Derecho* 67, 23 - 37.
- Gonzales Barrón, G. (2011). *dialnet.unirioja*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5498885>
- Huerta, J. (2012). El principio de legalidad y predictibilidad registral en la prescripción adquisitiva de dominio de inmuebles. *Diálogo con la Jurisprudencia*(171), 289-297.
- Huerta, O. (2020). Código Civil Comentado. En *Código Civil Comentado, Tomo X* (págs. 316-340). Lima: Gaceta Jurídica.
- Jaimes, E. (2013). Anotación preventiva de solicitud de prescripción adquisitiva de dominio. *Diálogo con la Jurisprudencia*(175), 265-272.
- Jiménez Salas, J. A. (octubre de 2020). Copropiedad y usucapión. Comentarios a la Casación N° 1521-2017-Lima y un análisis de lege ferenda del artículo 985° del Código Civil. *Diálogo con la Jurisprudencia*(265), 145-152.
- Mejorada Chauca, M. (2020). Código Civil Comentado. En *Código Civil Comentado, Tomo V* (Vol. V, págs. 73-78). Lima: Gaceta Jurídica.

- Merril, Tomas W.; Smith, Henry E. (2013). *Propiedad y derechos reales. Una introducción al sistema jurídico de los Estados Unidos de América*. Aranzadi, S.A.
- Milano, C. (enero-junio de 2012). *Revista de la Facultad de Derecho, Universidad de la República*. Obtenido de <https://revista.fder.edu.uy/index.php/rfd/article/view/34>
- Pasco Arauco, A. (2022). Nuevo Comentario del Código Civil Peruano. En *Nuevo Comentario del Código Civil Peruano. Tomo VI. Derechos Reales (segunda partes. Derecho de obligaciones (primera parte)* (Vol. VI). Lima: Instituto Pacífico.
- Rajoy, E. (2005). *La calificación registral en el marco de la Unión Europea. Cuadernos de Derecho Registral*. Madrid: Fundación Beneficentia Et Peritia Iuris.
- Ramirez, E. (2017). *Tratado de Derechos Reales. Derecho de Propiedad - Copropiedad* (Cuarta ed., Vol. II). Lima: Gaceta Jurídica.
- Ramirez, E. (2017). *Tratado de Derechos Reales. Teoría General de los Derechos Reales. Bienes - Posesión*. (Cuarta ed., Vol. I). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Ríos Casanova, R. (2017). *Repositorio PUCP*. Obtenido de <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/8528/browse?type=author&value=Casanova+Rios%2C+Ricardo>
- Ruiz Miguel, A. (septiembre-diciembre de 1988). *Centro de estudios políticos y constitucionales*. Obtenido de <http://www.cepc.gob.es/publicaciones/revistas/revistaselectronicas?IDR=6&IDN=326&IDA=24908>
- Salvatierra Valdivia, Gloria. (2007). Código Civil Comentado. En *Código Civil Comentado, Tomo V* (págs. 70-73). Lima: Gaceta Jurídica.
- Sánchez Coronado, C. A. (2021). *Tutela de los Derechos Reales. Propiedad, Posesión y Usucapión*. Lima, Perú: Instituto Pacífico.
- Tarazona, A. F. (enero de 2013). Formalidad que deben reunir los planos presentados para la inscripción de la prescripción tramitados notarialmente. *Diálogo con la Jurisprudencia*(172), 21-26.
- Torres Vásquez, A. (2021). *Derechos Reales* (Vol. I). Lima, Perú: Instituto Pacífico.
- Torres, A. (2019). *Formas de adquisición de la propiedad y la propiedad predial*. Lima: Instituto Pacífico.
- Torres, A. (2021). *Derechos Reales* (Segunda ed., Vol. II). Lima: Instituto Pacífico.
- Vásquez Ríos, A. (2003). *Derechos Reales* (Vol. I). Lima: San Marcos.
- Vásquez Ríos, A. (2003). *Derechos Reales* (Vol. II). Lima: San Marcos.
- Visoso, F. (2016). *Principios registrales de legalidad, legitimación y fe pública* (Primera ed.). México: Bosch.

# **ANEXOS**

## 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título de la investigación	Problema de investigación	Objetivos de la investigación	Tipo de diseño de estudio	Población de estudio y procesamiento	Instrumentos de recolección
Fundamentos jurídicos que sustentan la facultad de tachar la usucapión notarial de copropietario en los registros públicos de Perú	<p><b>Problema general.</b></p> <p>¿Cuáles son los fundamentos jurídicos que sustentan la facultad de tachar la usucapión notarial de copropietario en los Registros Públicos de Perú?</p>	<p><b>Objetivo general.</b></p> <p>Establecer los fundamentos jurídicos que sustentan la facultad de tachar la usucapión notarial de copropietario en los Registros Públicos de Perú.</p> <p><b>Objetivos específicos.</b></p> <p>Determinar el límite legal del registrador público para tachar la usucapión notarial de copropietario.</p> <p>Delimitar el sustento legal del notario para realizar la usucapión de copropietario.</p> <p>Establecer la afectación del derecho de propiedad al inscribirse la usucapión notarial de copropietario.</p>	<p><b>Diseño metodológico</b></p> <p>Tipo de investigación teórica.</p> <p>Enfoque cualitativo.</p> <p>Método teórico</p> <p>Análisis-Síntesis.</p>	<p>Revisión de textos bibliográficos.</p> <p>Estudio de títulos registrales</p> <p>Análisis de normas.</p> <p>Análisis de resoluciones del Tribunal Registral.</p>	<p>Fichas bibliográficas.</p> <p>Sistematización de jurisprudencia registral.</p>