



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Afectación al mercado inmobiliario por reglas de la
imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del
copropietario para usucapir

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Nieves Melendez, Junnior Alejandro (orcid.org/0000-0003-0882-0591)

ASESOR:

Dr. Chávez Pérez, Janner Erwin (orcid.org/0000-0002-7028-6652)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad
Civil Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflicto

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

CHEPÉN - PERÚ

2023

Dedicatoria:

La presente investigación está dedicada para la mujer de mi vida, la que me enseñó a ser la persona que hoy soy, a quien le debo mi ímpetu, perseverancia, empeño, principios y valores, en general. Quien nunca me abandonó y siempre estuvo conmigo con una enorme dosis de amor, apoyo incondicional y sin recibir nada a cambio; mi madre.

También está dedicada a aquellas personas que me ayudaron a formar profesionalmente, también les debo lo que hoy soy.

A mis amigos, que a pesar de los malos momentos siempre estuvieron ahí con su apoyo incondicional para salvarme – Ghino y Wladimir –.

Por último, para aquellas personas que me distrajeran, me sirvieron de inspiración.

Junnior Alejandro Nieves Meléndez

Agradecimiento

A Dios, quién nunca me abandono, lo contrario, me guio e iluminó y me ha dado la fortaleza necesaria para salir adelante

A mi madre, quien siempre me comprendió, apoyó incondicionalmente y motivó en todo momento.

A mi asesor, por haberme guiado en la realización de la presente investigación

*A Spider-Man, por ser mi inspiración y enseñarme a que en cualquier situación que se nos presente o cualquier batalla interna que lidemos, siempre podemos elegir...
“Somos lo que nosotros elegimos ser y siempre podemos elegir hacer lo que es correcto”*

El Autor.

Índice de contenidos

Dedicatoria:	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Resumen:	v
Abstract	vi
I. INTRODUCCIÓN	1
I. MARCO TEÓRICO:	5
II. METODOLOGÍA:	23
3.1. Tipo y diseño de investigación:	23
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización:.....	24
3.3. Escenario de estudio:.....	25
3.4. Participantes:	25
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	26
3.6. Procedimiento:	27
3.7. Rigor científico	28
3.8. Método de análisis de la información	29
3.9. Aspectos éticos.....	29
IV. RESULTADO Y DISCUSIÓN	30
V. CONCLUSIONES	76
VI RECOMENDACIONES	77
REFERENCIAS:	78
ANEXOS	89

Índice de Tablas

Tabla 1: <i>Participación de entrevistados</i>	26
Tabla 2: <i>Validación de instrumentos</i>	27
Tabla 3: <i>Opinión sobre la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición</i>	30
Tabla 4: <i>Sobre el perjuicio que le causa las acciones del propietarios negligentes al que se encuentra en posesión y es diligente con el bien común</i>	34
Tabla 5: <i>Problemas en la copropiedad</i>	40
Tabla 6: <i>Opinión sobre el cumplimiento de los copropietarios con sus obligaciones</i>	43
Tabla 7: <i>Opinión sobre la implicancia de que una persona se encuentre en posesión</i>	46
Tabla 8: <i>Opinión sobre la prohibición de los copropietarios para usucapir</i>	48
Tabla 9: <i>Opinión sobre la función social de la Prescripción Adquisitiva en la prohibición de los copropietarios para usucapir</i>	52
Tabla 10: <i>Opinión sobre la importancia de la prescripción como saneamiento legal de bienes</i>	56
Tabla 11: <i>Opinión sobre si el artículo 985 del CC. Sobre una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes</i>	60
Tabla 12: <i>Opinión sobre si es un factor determinante las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario</i>	63
Tabla 13: <i>Opinión sobre si estaría a favor de una modificación de la imprescriptibilidad de la acción de partición</i>	66
Tabla 14: <i>Opinión sobre si estarían a favor si los copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los demás copropietarios mediante la prescripción adquisitiva</i>	69
Tabla 15: <i>Opinión sobre los créditos financieros de los copropietarios</i>	72

Resumen:

La presente investigación titulada: Afectación al mercado inmobiliario por reglas de la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir, el cual, tuvo como objetivo Analizar la afectación al mercado inmobiliario por la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir. Con respecto a la metodología empleada, fue de enfoque cualitativo tipo básico, diseño fenomenológico, de igual forma, se utilizó como técnica de recolección de datos a la entrevista y como instrumento fueron las guías de entrevistas. Teniéndose como resultado que las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil termina por afectar al mercado inmobiliario. Se concluyó que la afectación que se causa al mercado inmobiliario por las reglas de la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir, significan barreras que causan inseguridad e incertidumbre jurídica en el mercado inmobiliario

.

Palabras Clave: Mercado Inmobiliario – Acción de Partición – Usucapión entre copropietarios.

Abstract:

The present investigation entitled: Affectation to the real estate market due to the rules of the imprescriptibility of the action of partition and prohibition of the co-owner to usucapir, which had the objective of Analyzing the impact on the real estate market due to the imprescriptibility of the action of partition and prohibition of the co-owner to usucapir. Regarding the methodology used, it was a basic qualitative approach, phenomenological design, likewise, the interview was used as a data collection technique and the interview guides were used as an instrument. The result is that the rules established in article 985 of the Civil Code end up affecting the real estate market. It was concluded that the impact caused to the real estate market by the rules of imprescriptibility of the partition action and prohibition of the co-owner to usucapir, mean barriers that cause insecurity and legal uncertainty in the real estate market.

Keywords: Real estate market – Partition Action – Usucapion between co-owners

I. INTRODUCCIÓN:

El mercado inmobiliario es el correcto funcionamiento del tráfico jurídico de bienes inmuebles, así también implica el cuidado y mantenimiento de estos, dicho sector se ve afectado cuando el propio legislador pone trabas no motivadas y acordes a la realidad social, el cual, impide un correcto funcionamiento en dicho ámbito. Mencionadas trabas, por ejemplo, están destinadas a desincentivar a los poseedores (copropietarios) de un bien que es común (sujeto a copropiedad), prohibiéndoles así adquirir la totalidad de este mediante la prescripción adquisitiva. Otra forma de desincentivar a los poseedores – copropietarios en posesión en su totalidad del bien común de manera responsable – está en la regla de que la acción de partición sea imprescriptible, pues para que uno o más copropietarios pueda interponer esta acción no importa el tiempo que haya transcurrido y tampoco si este copropietario es poseedor y diligente de ese bien común. Es decir, el hecho de que un copropietario no pueda adquirir la totalidad del bien común lo desincentiva y este ya no va a querer invertir en el mejoramiento o mantenimiento de este.

Rojas (2019), menciona que, a nivel internacional, en diversos países de la región, permiten que el copropietario que es responsable y tiene en su posesión el inmueble de manera pública, pacífica y continua o independiente por encima de los otros copropietarios, es decir, ostente un mejor derecho que los demás, de manera sobre todo el bien común, pueda adquirir mediante la usucapión la alícuota del otro copropietario o copropietarios que es o son negligente (s). En países como Argentina, Colombia, Bolivia, España e Italia adoptan una postura que es favorable a la propuesta de esta investigación. El vigente Código Civil Colombiano de 1887, en su artículo 2322, hace referencia a lo que en Perú sería la institución jurídica de la Copropiedad, pues, prescribe que dos o más comuneros son dueños de un bien o un conjunto de bienes, el dominio del bien o de los bienes no recae en ninguno de ellos, ya que todos serán dueños del bien o bienes. Dicho precepto legal deja un vacío en relación a que si uno de los comuneros que posee el bien común pueda adquirir éste en su totalidad por la usucapión. En ese sentido, la Corte Suprema de Colombia – Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia de 29 de octubre de 2001 que recae en el expediente N^o 5800, menciona que un comunero que ejerza una posesión personal sobre un bien que es común, en donde este comunero no

ejerza su posesión en nombre de la comunidad, tendría la posibilidad de adquirir por mediante la usucapión la propiedad absoluta sobre el bien que era común, siempre y cuando cumpla con una posesión sobre el bien de manera personal, autónoma independiente y excluyente.

Gómez (2020), menciona que en el caso argentino en su Código Civil (Ley 340 de 1869) artículo 2458, tienen en cuenta como punto de partida al dominio para que el copropietario pueda adquirir por prescripción el bien común. En la regulación civil argentina la prescripción se puede presentar de dos formas: La primera que se refiere al tercero que cumple con los requisitos que la ley establece y la segunda por tenedores que tienen la representación de la posesión correspondida por un título.

A nivel nacional, de acuerdo al artículo 985 del Código Civil, el artículo 985 del Código Civil regula la imprescriptibilidad de la acción de partición impidiendo que un copropietario o sus sucesores adquiera mediante la prescripción adquisitiva de dominio la alícuota del otro.

Gonzales (2022) en su contenido videográfico, menciona que este precepto legal impide la inversión en nuestro país, pues, dejan de lado que el hecho de estar en posesión implica siempre esfuerzo y trabajo lo que significa inversión, toda vez que, al permitir que el copropietario sanee esta situación de hecho con respecto a la totalidad de las alícuotas vamos a permitir inversión, porque generamos incentivos positivos a aquel copropietario en posesión del bien, pues, caso contrario este simplemente no invertiría en algo que le cause inseguridad e incertidumbre, viviendo con miedo de que pueda terminar perjudicado. Esta situación ocasionaría largos y engorrosos problemas judiciales que solo afectaría a los derechos de los copropietarios y, en consecuencia, tenemos al abandono de propiedades inmuebles, impidiendo a estos últimos ser insertados al mercado inmobiliario.

A nivel regional, en su tesis para optar el título de abogado por la universidad César Vallejo de Trujillo, Alfaro y Mendoza (2022) llegaron a determinar esa situación perjudiciosa en la que se encuentra el copropietario que ejerce posesión del bien común como único dueño, del mismo modo como es que se ve afectado el tráfico jurídico de bienes inmuebles debide a estas reglas establecidas en el artículo 985

del Código Civil y que la regulación de esta figura legal es importante y justificable pues al de permitir que aquel copropietario diligente con el bien común, mediante la prescripción adquisitiva resolvería una situación de incertidumbre.

Esta problemática se viene manifestando en todo el Perú y específicamente en el mercado inmobiliario porque existen casos en donde el copropietario que ha sido diligente con el bien común se ha visto afectado por las acciones que ha tomado el otro copropietario que actúa de manera negligente con el bien, esta afectación se ha materializado solicitándole la partición del bien, o, por el hecho de que el buen copropietario no puede enajenar el bien pues tendría que tener la autorización del otro copropietario.

Es por eso que esta investigación se interesará en la identificación de esta problemática y, en consecuencia, en la elaboración de una propuesta legislativa, que mediante la modificación del artículo 985 del Código Civil permita que el copropietario que es diligente pueda adquirir la totalidad del bien común mediante prescripción adquisitiva de dominio, mejorando así el tráfico jurídico de bienes, por ende, el mercado inmobiliario en las dos ciudades.

Es importante mencionar que la problemática general de estudio de la presente investigación se basará en: ¿De qué manera la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir afectan al mercado inmobiliario?

La presente investigación se justifica de manera social, metodológica, práctica y legal, pues, busca el mejoramiento del mercado inmobiliario a través del planteamiento de la modificación del artículo 985 del código civil, es por eso que: La presente investigación se justifica socialmente en aquella afectación que causa al mercado inmobiliario las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil. Además, no solo perjudica al mercado inmobiliario, sino también a la economía y sociedad de un país, porque desfavorece a los copropietarios de bienes comunes que se encuentra en posesión y así mismo es diligente con respecto a este. Tiene justificación metodológica, porque para obtener resultados de la presente investigación se utilizará el enfoque cualitativo de tipo básico e instrumento de recolección de datos a entrevistas a nueve profesionales en derecho que son

expertos informantes lo que dará un mayor soporte a la problemática investigada y a la posible propuesta de solución que se presenta. El presente proyecto de investigación se justifica de manera legal ante la incertidumbre y perjuicio que causa el precepto legal 985 del Código Civil al mercado inmobiliario y a los copropietarios diligentes que poseen de manera total el bien común al no poder permitirles que adquieran mediante prescripción adquisitiva de dominio la alícuota del copropietario negligente, pues, la regulación civil permite este tipo de actitudes sin ningún tipo de sanción. Finalmente, dentro de la justificación práctica, se busca conocer las fortalezas y debilidades con respecto a la modificación del artículo 985 del Código Civil, en relación a que el copropietario diligente adquiera el bien común mediante prescripción adquisitiva.

Es por ello que la presente investigación tiene como objetivo general: Analizar la afectación al mercado inmobiliario por la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir. De mismo modo, se desprenden los siguientes objetivos específicos: i): Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de obligatoriedad e imprescriptibilidad de la Acción de Partición; ii) Identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios de usucapir y iii) Proponer reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario.

II. MARCO TEÓRICO:

Una vez que en la presente investigación se haya desarrollado la idea del tema objeto de estudio, que para la presente es sobre la sobre la afectación al mercado inmobiliario por las reglas de la imprescriptibilidad de la acción de partición y la prohibición de los copropietarios para usucapir, se describe la importancia, para comprender de forma teórica, primaria y entendible las acciones de una ruta investigativa. Arias, Holgado, Tafur y Vásquez (2022)

Es por eso que se desarrolla el marco teórico en la presente investigación, pues, es relevante, valioso y fundamental revisar otras investigaciones, estudios o proyectos de investigación que con anterioridad se realizaron, todo ello con la finalidad de abordar lo que ya se ha estudiado con respecto a nuestro tema y darle los cimientos para una investigación. En tal sentido se desarrolla los siguientes antecedentes internacionales, nacionales y locales:

En el caso del país Ecuador, Vivanco & Bucaram (2019) en su tesis sobre la usucapión y su incidencia con el derecho real de las personas y patrimonio de estas y tuvo como objetivo general diseñar un análisis crítico de la usucapión como institución jurídica que vulnera el derecho de dominio y patrimonio de las personas para la inspiración de una reforma al código civil Ecuatoriano, con enfoque cualitativo, tuvo como resultados que el código civil de Ecuador define a la prescripción adquisitiva como el mecanismo para una persona que se encuentra en posesión de un bien de manera ininterrumpida cumpliendo con los requisitos exigidos por ley para poder adquirir el derecho de propiedad, teniendo como fundamento la negligencia del propietario porque no le da un uso y goce del inmueble del cual es dueño; sin embargo, no está permitido que un copropietario pueda hacer suyo la totalidad del bien común.

En igual forma Ortega (2017) en su tesis, evalúa las posiciones en contra y a favor de permitir la usucapión entre copropietarios. Por un lado, posturas en contra, establece que nunca existirá una auténtica y exclusiva posesión bajo el régimen de copropiedad; caso contrario, los que están a favor identifican que si se puede estar en posesión de manera exclusiva y excluyente y pública y actuando como único dueño. Por último, el autor concluye que el permitir que la usucapión entre

copropietarios, traería grandes beneficios económicos, financieros y sociales, no solo para el copropietario que es diligente y que está en posesión, sino también al mercado inmobiliario y por ende mejorar contribuiría con la economía del país.

Bajo esa misma línea, Haro (2022) en su investigación sobre la usucapión con respecto de la alícuota de un copropietario, tuvo como objetivo determinar a los argumentos jurídicos de la usucapión entre copropietarios en la doctrina y jurisprudencia y evidenció que los juzgados optan por desestimar la pretensión bajo el fundamento de que es imposible prescribir a los copropietarios sus acciones y derechos. Y, recomienda considerar la aceptación de la usucapión en la cuota de un copropietario y el que pretenda dicha acción deberá cumplir, indispensablemente, con la posesión exclusiva y excluyente de la totalidad de las alícuotas del bien en común.

En los países de la región como Argentina Pasquet (2019), menciona en su artículo de revista que trata sobre los casos especiales del coheredero y el condominio, tuvo como objetivo describir los casos donde el que posee en representación de otro, contradice a la posesión real pues su fin es probar su animus dominis, en dicha investigación descubre que no será suficiente que el copropietario este con posesión exclusiva, sino también es necesario que la posesión sea excluyente, es decir, que demuestre aquellas acciones en donde excluye a los demás copropietarios de sus derechos como copropietarios; asimismo debe usar y disfrutar el bien como si fuera el dueño absoluto de todo.

Sabene (2018), en donde se aborda de manera sustancial a la usucapión entre condominios o coherederos afirma que para que se origine la usucapión entre comuneros debe haber una intervención en el cual demuestre su posesión exclusiva y excluyente, actuando como si fuera el único dueño del bien y que se puede acreditar mediante algunos actos de disposición como el arrendar una parte del bien sin el permiso de los demás copropietarios, por ejemplo.

Baracaldo (2020), en su tesis tuvo como objetivo general explicar a groso modo los modos de adquirir el dominio conforme al Código Civil Colombiano, tal es así que en comentario a los artículos de dicho cuerpo normativo da una demostración que ese país cualquier comunero, siempre y cuando cumpla con las condiciones que la

ley establece, puede adquirir el bien común mediante la prescripción adquisitiva de dominio.

Molina (2022), en su investigación sobre el análisis jurídico, doctrinario y jurisprudencial sobre la usucapión sobre una parte del inmueble que no está sometido al régimen de propiedad Horizontal en Colombia, tuvo como objetivo describir y analizar las posturas de la posibilidad de cambio en la jurisprudencia con los procesos de pertenencia a niveles y como resultados menciona que la usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad de bienes inmuebles que estén dentro del comercio jurídico y sobre todo que sean susceptible de adquirir por esta vía, esto es que no, exista mandato legal que lo prohíba, cosa que no es el caso Colombiano, pues, la corte suprema de Colombia ya se ha pronunciado con respecto a ello estando a favor de la prescripción adquisitiva entre comuneros.

Navarro (2023), en su artículo de investigación donde tiene como objetivo analizar la capacidad que ostentan los comuneros para adquirir las alícuotas por la usucapión, es así que describe que es posible que un comunero puede adquirir la propiedad total del bien por usucapión y que en estos casos se debe dar una valoración de la posesión en concepto a como único dueño, pues, es muy complejo acreditarlo, por tanto el comunero debe probar que su posesión se viene ejerciendo con exclusión de los más copropietarios.

Bajo la misma línea de investigación, en Japón, Kim. (2021), en su artículo científico que trata sobre la institución legal de la copropiedad en Japón, menciona que la copropiedad en el derecho civil afecta a diversas relaciones jurídicas, en donde explica cómo es su aplicación de manera armoniosa las regulaciones de la copropiedad con los coherederos, dándonos parámetros generales del régimen de copropiedad en el Código civil de Japón. Asimismo, menciona el autor que, en Japón, cada propietario sujeto al régimen de copropiedad tiene la posibilidad de usar la totalidad del bien en común, teniendo en cuenta la proporción a su parte; sin embargo, al igual que en el Perú, ningún copropietario puede hacer ningún tipo de modificación o alteración en la propiedad sin la aprobación de los otros copropietarios, pudiendo cada copropietario enajenar sobre sus acciones y derechos del inmueble.

A nivel Nacional, Chamorro y Báez (2018), en su artículo sobre la copropiedad y sus problemas jurídicos, el cual, tuvo por objetivo revisar el concepto y naturaleza jurídica de la copropiedad, en donde se describe a la copropiedad como un régimen imperfecto que, en diversas situaciones, ocasiona problemas propios de la naturaleza del ejercicio en conjunto del derecho de dominio sobre el bien común, lo que traería consigo la búsqueda del órgano jurisdiccional para la resolución de conflictos que se producen entre los copropietarios

Crespo y Carrasco (2019), en su tesis tuvo como objetivo determinar cómo afecta al tráfico jurídico de bienes en Huancayo la prohibición de la usucapión entre copropietarios, como resultados se obtuvo que se llega a determinar que el artículo 985 del Código Civil peruano si termina por afectar al mercado inmobiliario, pues, no permite el pleno disfrute del copropietario y poseedor exclusivo y excluyente del bien, copropietario y poseedor quien se verá obligado a limitar su derecho de propiedad en la cosa o el bien. Asimismo, señala que cada copropietario tiene derechos tanto individuales como colectivos y tienen también sus obligaciones; sin embargo, en la realidad los sujetos en copropiedad, en diversas situaciones, no cumplen con sus obligaciones como tal, trayendo consigo problemas y siendo la solución la extinción de la copropiedad, demostrando que es un régimen imperfecto que siempre este sujeto a ocasionar distintos problemas. Estos problemas afectan directamente al tráfico jurídico de bienes, pues, la copropiedad limita al copropietario que está en posesión total del bien común y es diligente con este, asimismo, es permisible con el copropietario que es negligente.

Para ello, Escobar y Ponce (2021) en su investigación aborda sobre aquellos límites que pone registros públicos que derivan de la Copropiedad, desarrollan: que la acción de partición es una facultad que tiene cada copropietario y que es una manifestación que es propia al derecho individual del derecho de propiedad que está sujeto a la copropiedad; dicha acción, según nuestro código se puede pedir, realizar o estar apta en cualquier momento o circunstancia, siempre que el bien común no tenga la condición de indivisible

Es por ello que Mendo (2021) en su investigación, tuvo como objetivo analizar de qué forma se disminuye la carga procesal y el costo en el saneamiento de inmuebles mediante la usucapión en la Ciudad de Coma, con enfoque cualitativo y

tipo de investigación básico con diseño basado en la teoría fundamentada. En dicha investigación se concluye resaltando la importancia de esta institución legal, pues, estaría otorgando seguridad jurídica y hace una comparación mencionando que el procedimiento en la vía municipal sería más ágil que en el ámbito judicial, reduciendo considerablemente la carga procesal. y menos oneroso que en la vía notarial.

Cisneros (2022) en su tesis, tuvo como objetivo general determinar cómo la prescripción adquisitiva de dominio se favorece con el saneamiento físico-legal de predios precisa que la prescripción se favorece con el saneamiento de predios, pues permite que las personas poseedoras adquieran la propiedad acorde lo que la ley permite, para poder adquirir la titularidad del bien de forma transparente, legal y sobre todo en no contravenir las normas a nivel del respeto y cumplimiento que te faculta la propia ley.

Pasco (2020), La prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, en el Perú, está prohibida y el autor está de acuerdo con esta prohibición, pues, desincentiva a los copropietarios a excluirle a los que no se encuentran poseyendo el bien, pues, nunca (mientras exista tal prohibición) se tomará en cuenta el tiempo a pesar de que el copropietario posea el bien común de manera total, este jamás se convertirá en propietario por la usucapión, al contrario el copropietario que da uso exclusivo a dicho bien común la norma obliga a indemnizar al resto de los copropietarios.

Aliaga y Yarasca (2021) en su tesis, se plantea como objetivo analizar la forma en la que los copropietarios puedan ejercer la usucapión. Concluye que la imprescriptibilidad de la acción de partición debe ser limitada, pues afecta al tráfico jurídico comercial y por lo tanto se debería permitir la prescripción adquisitiva entre copropietarios. Por último, recomienda tener cuidado con la interpretación del artículo 985 del código civil, pues no otorga la seguridad jurídica necesaria.

Swinkels, L. (2023), en su investigación nos deja a entender que el mercado inmobiliario está conformado por los terrenos, y/o otros recursos de la misma naturaleza que siempre va a ser susceptible de valor pecuniario, facilitando la

compra y venta del inmueble, y que en relación al espacio que ocupe el terreno siempre se mantendrá en el mismo lugar.

Zurita (2016), en su investigación que trata sobre las determinantes del sector inmobiliario que va a afectar la volatilidad del precio por metro cuadrado de las viviendas en Lima durante los años 2002-2014, menciona que el sector inmobiliario es un conjunto de acciones en donde se realiza la compra y venta de activos inmuebles, en donde las fuerzas del mercado vienen a ser determinante donde se llegan a generar una rentabilidad para el sector.

Riofrio (2022) en su investigación pretende, determinar cuáles serán esos fundamentos jurídicos para la permisión de la usucapión entre copropietarios en nuestro ordenamiento jurídico. Asimismo, obtuvo como resultados que aquella prohibición de la norma afecta el derecho a la propiedad.

A nivel local, Rojas & Rosell (2022) en su investigación acerca de la formalización de propiedades informales mediante la regulación de la usucapión entre copropietarios, tuvo como objetivo determinar la necesidad de la aplicación de la usucapión por copropiedad para así se pueda regularizar las propiedades informales. Donde hace énfasis que en el Perú el 75 % de las propiedades son informales y que su objetivo es de aplicar la necesidad de la usucapión por copropiedad con la finalidad de regularizar propiedades informales.

Alfaro y Mendoza (2022), en su investigación donde intenta establecer la necesidad de la usucapión especial del bien que esté sujeto a la copropiedad. En donde busca analizar la necesidad de establecer una prescripción adquisitiva especial del bien sujeto a régimen de copropiedad, pues, es un problema que se presenta en la realidad porque se evidencian inconvenientes que casi siempre terminan por imposibilitar el ejercicio pleno del derecho individual de propiedad, porque este régimen tiene diversas limitaciones. Tuvo como resultados, que a pesar de la prohibición expresa de que un copropietario no puede usucapir, por no existir una posesión exclusiva, un copropietario puede estar en posesión del bien de manera exclusiva y como propietario, cumpliendo con los requisitos establecidos por ley. Concluye, que debe eliminar la prohibición del artículo 985 del Código Civil, a efectos de que se pueda realizar pleno ejercicio del derecho de propiedad, sin

ninguna limitación. De igual forma en dicha investigación se analiza las condiciones para justificar la necesidad de implementar una prescripción especial de los bienes inmuebles con copropiedad en nuestro país, recomienda la modificación del artículo 985 en relación a que ya no sea imprescriptible la acción de partición, pasando de esto a crear un plazo prescriptorio de naturaleza extintiva del derecho de acción de partición y que de ello se comience a computar un plazo prescriptorio adquisitivo que sea especial por 15 años para bienes inmuebles, agregando y siendo insistente en la necesidad de la modificación del artículo 985 del código civil que esto se debe, con la finalidad de proteger el derecho de propiedad del copropietario que le da un mejor y adecuado uso al bien en común, además que esta modificación servirá para sumar otra medida alternativa para poner fin al estado en el que se encuentre los copropietarios.

Gómez (2020) en su investigación, se plantea identificar la existencia de la eficacia en la usucapión entre copropietarios. Uno de sus resultados fue que determinó que, si sería eficaz la prescripción adquisitiva entre copropietario, pues, mediante esta se va a sancionar al copropietario negligente con la pérdida de propiedad sobre el bien común (en relación a su alícuota), que lo único que causa es una infinidad de controversias. Concluye con que, de permitirse la modificación del artículo 985 del código civil va generar seguridad jurídica; sin embargo, esto no es así por la actual legislación.

Una vez descrito los antecedentes tanto internacionales, nacionales y locales correspondió desarrollar sobre las teorías que corresponden a cada una de categorías las categorías de la presente investigación. Pues, se trata de aquellas características o desarrollo conceptual, definiciones o descripciones que se desarrollaron y explicaron sobre la afectación al sector inmobiliario por las reglas de imprescriptibilidad de la acción de partición y la prohibición del copropietario de usucapir. Siendo que como primera categoría se tiene a la Acción de Partición del cual se desprende la subcategoría las características de dicha institución jurídica.

La **Acción de Partición** es definida como aquella acción, ya sea judicial o privada, que va a poner fin a la comunidad y que es a través de la misma que se le va a atribuir a cada uno de los copropietarios la titularidad exclusiva del bien en relación a sus acciones y derechos que se le hayan sido adjudicados. Velencoso, (2019).

En la legislación peruana, la acción de partición es una forma de terminar con la copropiedad (al igual que la enajenación del bien, la pérdida total del bien, y la unificación en un solo sujeto del derecho de propiedad).

Solís (2020), concluye y recomienda que se realice la acción de partición, siempre que el copropietario pueda probar que la permanencia de la copropiedad ya no es recomendable, a efectos de velar por sus intereses y solo para ello poder acudir ante el juez para solicitar la extinción del régimen de copropiedad a través de esta acción.

Vásquez (2022), desarrolla las **características** de la acción de partición y menciona que una de ellas es la obligatoriedad, debido a que contiene dos aspectos: el primero, es con respecto al derecho individual del derecho de propiedad sobre el bien común, pues, cada sujeto que tiene esta titularidad puede solicitarla; y el segundo aspecto, está referida a la concretización de la acción de partición frente al derecho de copropiedad, pues, obliga a los copropietarios a realizarla sin justificación alguna que pueda impedirla (salvo casos excepcionales expresadas en la ley).

La acción de partición es imprescriptible, lo que quiere decir que el copropietario puede solicitarla en cualquier momento, sin importar si es que le causa un perjuicio al copropietario que viene estando en posesión del bien común. Esto demuestra la necesidad de esa parte del artículo 985 del código civil pasando de ser una acción imprescriptible a serlo con un plazo prescriptivo extintivo, permitiendo así el saneamiento legal de los bienes mejorando el tráfico jurídico de los inmuebles.

Con respecto a la segunda característica es con respecto a la imprescriptibilidad de la acción de partición, el cual, el código civil expresamente la menciona.

Sobre ello, Avendaño y Avendaño (2017), menciona que la acción de partición no tiene una **temporalidad** establecida para que se pueda solicitar, es decir, se puede pedir en cualquier momento, por la razón de que es una acción que va a poner fin a la copropiedad y que poner fin a la copropiedad es relevante por ser algo transitorio y para evitar futuros problemas de rango económico o legal.

Con respecto al punto de la **imprescriptibilidad** de la acción de partición, es menester mencionar que, causa un incentivo negativo a aquellos propietarios que

son diligentes con el bien común y termina afectando al mercado inmobiliario, por cuanto, nadie invertiría en un bien (mejoras, remodelaciones, etc.) que más adelante va a provocar situaciones litigiosas que solo generan pérdidas de dinero y tiempo. Es decir, el copropietario que es diligente con el bien común y estar en posesión de este se va a ver perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente, pues, sin importar el tiempo y la responsabilidad de este puede plantear la acción de partición en cualquier momento y ninguno o el resto de los copropietarios pueden oponerse (por ello la característica de obligatoriedad)

Finalmente, de las investigaciones previas se menciona que la acción de partición es aquel mecanismo legal que sirve para dar fin al régimen de copropiedad y que tiene como características la obligatoriedad y la imprescriptibilidad, esta última característica está expresamente en el artículo 985 del Código Civil peruano. Que la acción de partición es aquel mecanismo legal que sirve para dar fin al régimen de copropiedad y que tiene como características la obligatoriedad y la imprescriptibilidad, esta última característica está expresamente en el artículo 985 del Código Civil peruano. Dicho precepto legal en cierto modo resulta perjudicioso para aquel copropietario que se encuentra en posesión sobre el bien común, lo que trae consigo al desarrollo de la siguiente categoría de estudio que consiste en la “prohibición de la prescripción adquisitiva en el régimen de copropiedad”, de dicha categoría se desprenden las subcategorías de Copropiedad y la usucapión entre copropietarios.

Sobre la **prohibición de la prescripción adquisitiva en el régimen de copropiedad**, se tiene que Maisch (1985), haciendo una comparación con el código civil anterior (el de 1936) menciona que la actual norma civil aún sigue manteniendo el mismo error conceptual al disponer que ningún copropietario o sus herederos pueden usucapir los bienes comunes, y determina que esto se funda en el hecho de que los copropietarios no pueden adquirir algo que ya les pertenece, categorizándola de absurda y redundante, haciendo énfasis en que el error está en una falta de análisis en relación a los elementos constitutivos de la copropiedad.

Avendaño (2012), en comentario al segundo pleno casatorio identifica que la corte suprema a omitido tratar sobre el artículo 985 del código Civil y era importante el que hayan tocado este artículo, pues, tiene total relación con la coposesión.

Menciona el autor mencionado en el párrafo anterior que la razón del legislador para prohibir la usucapión en la copropiedad, es para proteger a aquellos copropietarios que no usan el bien. Es normal que uno de los copropietarios se encuentre en posesión, use y disfrute del bien, para lo cual, se pretende evitar que este se aproveche de tal situación. Asimismo, la razón legal recaerá en que si un copropietario que posee, usa y disfruta el bien común a título de copropietario, posee para sí y reconociendo el derecho de los demás copropietarios, con lo cual terminan poseyendo todos ellos. Es por eso que, aquel poseedor que usa directamente y en nombre de él y de otros, no puede prescribir el bien común.

La **Copropiedad**, es definida como aquella propiedad que rigen entre dos o más personas, quienes tienen derecho a estar poseyendo y disfrutando de la propiedad al mismo tiempo; Sayles (2020).

En el sistema jurídico español, a la copropiedad se le denomina como “comunidad de bienes”. Para ello, Pérez (2018), menciona que la definición de este instituto legal, lo encontramos en el artículo el 392 del Código Civil español, prescribiendo que hay comunidad cuando la propiedad de un bien le pertenece pro indiviso a distintos sujetos, es decir, en la copropiedad para el derecho español “todo es de todos”, para diversas clases de usos y derechos, debido a que todos los propietarios que conforman la comunidad ostentan posiciones idénticas con respecto al bien en común, teniendo en cuenta que el derecho común de los comuneros es de uso y disfrute del bien inmueble, administración, disposición de su alícuota y su eventual división del bien común (de acuerdo al artículo 400 del código civil español. Señala el autor, bajo su misma línea, que a pesar del perjuicio que puede causar una situación de indivisión de la comunidad, la actio communi dividendo responde a la libertad individual que cada comunero conserva pese al estado de división.

Robalino (2020), desarrolla una definición del régimen de copropiedad mencionando que esta es un tipo de propiedad en donde dos o más personas ostentan el derecho de propiedad y el dominio sobre un bien inmueble que es proindiviso, esto porque solo son propietarios de una parte y a la vez de todo el bien en común, o sea son dueños de todo y aportan una sección para su conservación.

el artículo 969 del Código Civil prescribe que existe copropiedad cuando un objeto o bien es de propiedad de dos o personas por cuotas ideales.

Guzmán (2021), describe las características del régimen de copropiedad y es que a) debe haber un bien o varios que sean debidamente determinados o especificados; sumado a ello para que se configure la copropiedad b) debe existir dos más propietarios (pluralidad de sujetos) sobre el mismo bien; por último, c) la institución legal de copropiedad tiene la distinción que los derechos están representados por cuotas ideales o porcentajes, del cual se debe señalar que no recaerán sobre las partes materiales del bien o bienes.

Idrogo (2018), desarrolla que los copropietarios tienen derecho sobre el bien en común a 1) a la propiedad del bien en común, 2) poseer el bien, 3) usar y disfrutar el bien en común, 4) reivindicar y defensa del bien común; sin embargo, como derecho individual el copropietario tiene esos mismos derechos y a 5) disponer de sus acciones y derechos sobre el bien en común. Asimismo, el artículo 975 del código civil establece una especie de sanción para el copropietario que está poseyendo el bien, denominándolo como 6) Indemnización por uso total o parcial del bien.

Así como la ley reconoce y protege los derechos de los copropietarios, también les exige cumplir con obligaciones. El mismo autor, señala que estas obligaciones son: 1) dar las mejoras que necesarias y útiles en el bien común sujeto a la copropiedad y 2) a cubrir los gastos de conservación y cargas del bien común.

Sin embargo, en la realidad, existen situaciones que ocurren contrario a lo ideal que sería cumplir con sus obligaciones como copropietario y eso nos lleva a los problemas que surgen en la copropiedad y que la mejor solución sería la de la extinción de la copropiedad, lo que también se tornaría un poco injusto en ciertas situaciones (en cursiva es la opinión del autor de la presente investigación).

Sepúlveda (2017), una de las desventajas de la copropiedad es que todos los copropietarios tienen los mismos derechos y obligaciones con respecto al bien común, es decir, sin importar el porcentaje de la alícuota, cualquier copropietario puede poseer el bien común, causando un desorden; sin embargo, en Perú, tiene como salida ante este desorden que es la acción de partición

Chamorro y Báez (2018), describe a la copropiedad como un régimen imperfecto que, en diversas situaciones, ocasiona problemas propios de la naturaleza del ejercicio en conjunto del derecho de dominio sobre el bien común, lo que traería consigo la búsqueda del órgano jurisdiccional para la resolución de conflictos que se producen entre los copropietarios

La figura jurídica de la copropiedad limita al copropietario que está en posesión exclusiva del bien y el que ha venido haciendo el mantenimiento y las mejoras del bien por cuenta propia, es decir, limita al copropietario que está en posesión y que actúa como si fuera el único propietario del bien, pues, cada copropietario puede ejercer su derecho exclusivamente sobre su cuota ideal que tiene sobre el bien común, puede enajenar libremente y gravarla ante sus acreedores, pero solamente su alícuota. Avendaño (2022)

Finalmente, sobre la copropiedad se puede mencionar que este es un régimen legal en donde dos o más sujetos comparten la propiedad de una cosa y que están los copropietarios con cuotas ideales o porcentajes. Cada copropietario tiene derechos tanto individuales como colectivos, asimismo tienen también sus obligaciones; sin embargo, en la realidad los sujetos en copropiedad, en diversas situaciones, no cumplen con sus obligaciones como tal, trayendo consigo problemas y siendo la solución la extinción de la copropiedad, demostrando que es un régimen imperfecto que siempre este sujeto a ocasionar distintos problemas. Estos problemas afectan directamente al tráfico jurídico de bienes, pues, la copropiedad limita al copropietario que está en posesión total del bien común y es diligente con este, asimismo, es permisible con el copropietario que es negligente.

La **usucapión entre copropietarios** es una institución jurídica regulada en la legislación civil de la nación argentina, prescribe que cuando existan dos copropietarios y uno de ellos pretenda prescribir la alícuota del otro condominio, existe la extinción de copropiedad y se transforma en propiedad. Teniendo como base legal al artículo 2368, donde regula la prescripción y acción de partición. Lo, cual de la interpretación del precepto legal, se tiene que si es posible que el copropietario si puede adquirir la alícuota del otro copropietario.

En el ordenamiento jurídico boliviano, es expreso para reconocer la usucapión entre copropietarios, y es que el mismo código civil lo prescribe "...salvo que hubiera adquirido la propiedad por usucapión como efecto de la posesión exclusiva". E igual forma, En el sistema jurídico colombiano, a los copropietarios se les conoce como comunero, el código civil de este país no impide la usucapión entre comuneros. (Código General del Proceso: artículo 375, inciso 3)

Regulando en los artículos 2322 y 2323, aspectos de la comunidad, definiéndola, y estableciendo los derechos de los comuneros sobre el bien común.

Moises (2020), menciona que en el caso peruano, el código optó por negar a los copropietarios la posibilidad de adquirir las alícuotas de los demás copropietarios por la prescripción adquisitiva, explica que dicha prohibición es coherente con el artículo 974 del C.C puesto que los que ejerzan posesión de los condominios deberá hacerla bajo las limitaciones de no perjudicar los intereses de los demás y la no alteración del destino de los bienes.

Yangua (2017) citando a Papaño nos da a entender que existe la teoría beneficio del usucapiente, el cual consiste en que mediante la prescripción adquisitiva el poseedor adquiere el derecho real de propiedad sobre el bien, esto por la razón de haber estado en posesión por el tiempo determinado por ley.

Con respecto a la teoría sanción Moreno y Valcerde (2013), citando a Messineo menciona que la razón de ser jurídica de la prescripción adquisitiva se sustenta en el abandono del propietario anterior, en contra de quien a pesar de no ser el propietario bien estando en posesión y que esta no es ininterrumpida y le da un valor al bien.

Asimismo, continúa mencionando que se determina el fundamento de la prescripción adquisitiva de dominio, pues, esto recae en la presunción del abandono del bien (conductas negligentes) por parte el propietario. Se sabe que este aún conserva su derecho de propiedad sobre el bien, aunque no realice actividad alguna sobre este; sin embargo, si otro posee este bien con los requisitos establecidos por ley, sin importar si fue de buena o mala fe, la ley considera el abandono del bien y en consecuencia permite que el poseedor se convierta en el nuevo propietario.

En España, Páramo de Santiago (2019), en comentario a una sentencia del Tribunal Supremo Español menciona que para la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria solamente son necesarios los requisitos comunes e indispensables, no son requeridos ni necesarios acreditar la buena fe o el justo título y los requisitos comunes que se requieren están regulados en el artículo 1941 del Código Civil de España donde se describe que la posesión para la prescripción adquisitiva esta debe ser por un tiempo, actuando como dueño, con publicidad y que esta no sea interrumpida.

En el Perú, el artículo 950 del Código civil es exacto al mencionar que los requisitos de la prescripción adquisitiva es la posesión durante un tiempo determinado y que esta se ejerza de manera continua, pacífica, pública y actuando como propietario.

El primer requisito para la prescripción adquisitiva de dominio es la temporalidad, es decir, posesión por 10 años, en caso de usucapión larga; asimismo, 5 años cuando se trate de la usucapión corta. Referente a la posesión apta para usucapir, con la prescripción adquisitiva extraordinaria. Martínez (2023), menciona que no debe de ejercerse una posesión cualquiera, sino una posesión que sea apta para usucapir y esta debe de ser bajo el concepto de titular del derecho, pública, pacífica e ininterrumpida y no necesita título ni buena fe.

Ortiz y Ramírez (2019) menciona que periodo de tiempo para la usucapión varía según la naturaleza de los bienes y posesión, así pues, para la posesión extraordinaria o larga el plazo es de 10 años y se computará desde que se empieza a poseer el bien

Con respecto a la posesión continua, Díaz (2020), menciona que la continuidad va a depender de aquel que ejercer la posesión, es decir, la posesión continua consiste en que durante el plazo que se exige para la prescripción (caso de Perú son 10 años), el poseedor debe realizar actos de posesión, ya sea poseyendo permanentemente o de manera periódico, depende del poseedor y de la naturaleza del bien inmueble, pero que dentro de este plazo, se debe demostrar una conducta como propietario sobre el bien inmueble que se pretende prescribir.

En relación al requisito de la posesión pacífica. Con respecto a ello Arámbulo (2021), en comentario a la Casación N° 1121-2017-Lima norte, menciona que será

pacífico cuando el poseedor se está manteniendo en el inmueble sin ningún tipo de complicaciones o si las tiene que esta le permita seguir, usando y disfrutando del bien, sin mediar ningún tipo de violencia o fuerza. No importa si el bien se obtuvo de manera violenta, pues, pasaría a ser posesión pacífica cuando haya cesado la violencia.

Asimismo, bajo el mismo sentido la Corte Suprema mediante el Segundo Pleno Casatorio Civil, en el fundamento 44.b, establece que la posesión será pacífica, no solo cuando no se mantenga por la fuerza la posesión del bien o cuando no exista ningún tipo de complicaciones para que el poseedor pueda seguir usando y disfrutando del bien, sino también cuando exista un abandono por parte del propietario, debiendo recordar que la prescripción adquisitiva en el fondo busca castigar al propietario que abandona su propiedad. En ese sentido, cualquier acción del propietario que vaya en defensa de su derecho de propiedad será tomado en cuenta como un acto perturbatorio de la pacificidad

Pasco (2021), con respecto a la posesión pública, describe que esta posesión va a en contra de cualquier tipo o acto de clandestinidad, lo que quiere decir, que si tú estás poseyendo ese bien debe conocer todos que eres el que posee ese bien, ya que, debemos recordar que el usucapiente es contradictorio al propietario o poseedor anterior, y una de las razones para este requisito es que debe ser pública para que los anteriores propietarios o poseedores del bien tomen conocimiento y pueden oponerse a la usucapión

Varsi (2016), menciona que el requisito de poseer como propietario, que es el animus domini, implica que el poseedor va a poseer para sí y que sus actuaciones deben estar direccionadas a actuar como propietario, es el hecho de tener el bien inmueble bajo nuestra posesión y actuar como si fuera nuestro. Para la prescripción adquisitiva no basta con poseer el bien, sino que también se debe poseer como dueño. Por último, agrega el autor que el animus domini implica que el que va a solicitar la usucapión no debe reconocer de ninguna manera a un tercero como titular. “Es él y solo él quien tiene el bien para sí y lo goza de forma directa”

Villar (2018), citando al Dr. Gonzales Barrón, se sabe que mediante la prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquirir la propiedad. Mediante el proceso

judicial de prescripción adquisitiva el órgano jurisdiccional solamente va a declarar propietario al poseedor que cumplió con los requisitos por ley, estos últimos son los elementos constitutivos para la usucapión y serán los que el juez evaluará si se cumplieron para declarar propietario al poseedor.

Una vez declarado propietario mediante proceso judicial de prescripción adquisitiva, el nuevo propietario para que pueda hacer oponible su derecho deberá ser inscrito en Sunarp.

Se ha venido mencionado que dichos preceptos causan un perjuicio al sector inmobiliario, en consecuencia, correspondió desarrollar a grandes rasgos sobre las teorías correspondiente a la categoría de Consecuencias del artículo 985 del Código Civil, del cual se desprenden las subcategorías del perjuicio del sector inmobiliario y reforma legislativa.

Ante lo antes mencionado, es pertinente analizar la incidencia que tiene en el mercado inmobiliario y el **perjuicio** que le causa las reglas de la imprescriptibilidad de la acción de partición y la prohibición de los copropietarios de usucapir al **sector inmobiliario**.

Lamas y Romaniega (2022), que menciona que el mercado inmobiliario consiste en aquellos inmuebles que se encuentran habilitados para el desarrollo de una actividad comercial, ya sea propio o de tercero, excluyendo a los establecimientos que están en estado de construcción.

Una vez definido lo que implica el mercado inmobiliario se analiza a diversos investigadores que identificaron la afectación que causa al sector inmobiliario el artículo 985 del código civil.

En ese sentido, Gonzales (2015), de la interpretación del artículo 985 del código civil genera una gran incertidumbre jurídica y discusiones sobre si el artículo en mención genera una afectación sobre el mercado inmobiliario y de modificarse traería consigo beneficios en el tráfico jurídico de bienes, eliminando situaciones litigiosas que son inconvenientes trabando el incentivo a los actos de inversión y explotación económica.

Avendaño, J., & Avendaño, F. (2019), toma en consideración de los copropietarios para celebrar un pacto de indivisión, sin embargo, podría causar un mal momento económico el que resultaría perjudicial a los intereses de los copropietarios que son diligentes y se encuentra en posesión exclusiva del bien común y a veces es aconsejable no partir el bien.

Debido al artículo 985 del código civil, los investigadores advierten una afectación al mercado inmobiliario, pues, mencionado precepto legal genera un incentivo negativo al copropietario que es diligente con el bien común a diferencia de los demás copropietarios que actúan de manera negligente. Mencionado precepto legal toma una postura permisiva ante las actitudes negligente del otro copropietario.

Esto afectaría al tráfico jurídico de bienes inmuebles, pues, teniendo en cuenta los límites que produce la copropiedad, no generaría una buena rentabilidad, por no existir seguridad jurídica.

En otras palabras, sería positivo otorgarle seguridad jurídica al copropietario poseedor del bien común. Ya que recordemos que otorgar seguridad jurídica en el ámbito del derecho civil siempre representa un gran reto al momento de resolver un conflicto de interés, pues, no solo garantiza los derechos, sino que también da eficacia del goce y disfrute de estos, López (2020)

Torres (2020), menciona que la ley faculta al copropietario al mismo nivel del propietario, pero de su cuota común, por cuanto, ese solo podrá enajenar o disponer con respecto a su cuota ideal

Del mismo modo, Castillo (2020), menciona que en razón de que el copropietario no puede disponer por si solo de la totalidad del bien común, sino de solamente de su cuota ideal, no resulta atractivo para acceder a créditos hipotecarios, por ejemplo. Caso contrario, ocurriría en la propiedad. Asimismo, no es atractivo ante terceros comprar acciones y derechos sobre un bien, por cuanto, tendría que realizar un procedimiento engorroso para que sea dueño total de su alícuota.

Dicha situación resultaría injusta para el copropietario que viene invirtiendo en la totalidad del bien común ante la negligencia del o los demás copropietarios. Por lo tanto, se debería plantear la posibilidad, a través de una **reforma legislativa**, que

aquel copropietario poseedor regule su situación de hecho de larga durabilidad, a efectos de custodiar su derechos e intereses.

Gonzales Barrón (2012), considera que traería beneficios la prescripción entre copropietario, mejorando el sector inmobiliario a lo que respecta el tráfico jurídico de bienes, en donde se evitarían situaciones dudosas que siempre son inconvenientes y en paralelo generan inversión y explotación económica en un país.

Finalmente, teniendo en cuenta lo antes mencionado, considero que el artículo 985 del código civil afecta al mercado inmobiliario, pues, genera un incentivo negativo al copropietario que es diligente con el bien común y que está en posesión de este y esto se debe a la misma naturaleza de la copropiedad; el que uno como propietario tiene ciertos límites como el de no enajenar o gravar todo el bien, sino, únicamente de su parte como alícuota.

A nivel jurisprudencial La Corte Suprema de Colombia – Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia de 29 de octubre de 2001 que recae en el expediente N^o 5800, menciona que la comunidad también pueda dar a conocer la coposesión, pues, lo ideal sería que todos los copropietarios, o en el caso de colombiano, los comuneros deben poseer el bien común, o según sea el caso, por un administrador en nombre de todos los comuneros, pero en caso reconociendo siempre la figura de la comunidad o copropiedad, nunca haciéndolo de manera excluyente. Caso contrario, si un comunero llega ejercer y puede comprar una posesión personal sobre un bien que es común, en donde este sujeto (comunero o copropietario) no ejerza su posesión en nombre de la comunidad, puede accionar y tener la posibilidad de adquirir la totalidad del bien mediante la prescripción adquisitiva.

La corte suprema, señala los requisitos de la posesión del comunero para que este pueda adquirir mediante la usucapión el bien común: Esta posesión sobre el bien común debe ser: personal, autónoma, independiente y excluyente. Sobre este último, es muy relevante, pues debe ejercer una posesión excluyente de los demás comuneros, actuando el como único propietario.

III. METODOLOGÍA:

3.1. Tipo y diseño de investigación:

La parte metodológica del presente proyecto de investigación en primer lugar, Álvarez (2020) menciona que el tipo de investigación, se clasifica según su orientación y esta es de tipo básico, cuando la investigación está destinada a obtener un nuevo conocimiento de forma sistemática y que tiene como único objetivo el de aumentar el conocimiento de una realidad concreta. En ese sentido, el tipo de investigación del presente proyecto de investigación fue de **tipo básico**, pues solo se limitó a un análisis documental, no realizando la aplicación estadística de ninguna forma, pues, solo se orientó a un conocimiento más desarrollado de los aspectos fundamentales.

El diseño fue **fenomenológico** puesto que necesitó analizar los fenómenos sociales de la investigación basándose en el estudio de las experiencias para que se puedan entender. Arias y Covinos (2021), mencionan con respecto al diseño de investigación, tiene como objetivo especificar algunas características fundamentales del problema, a lo que nos referimos son a estrategias, pasos y procedimientos para hacerle frente a la investigación, que nos conlleva al resultado una solución al problema general. Reyes y Mejía (2018) describen que el diseño de investigación es aquel molde que escoge el investigador para poder concretar un control de su estudio.”, por ende, se utiliza el diseño de investigación es no transversal, descriptivo y explicativo.

Al presente proyecto de investigación también se le aplicó el enfoque cualitativo, porque se llevó a cabo meramente en la recopilación u obtención y el examen de la informa escrita. Flores y Anselmo (2019), define al enfoque cualitativo como aquel que tiene su fundamento en las evidencias que orienta hacia la descripción profunda del problema, con el objetivo de comprenderlo y explicarlo a través de la aplicación de diversas técnicas y métodos que derivan de concepciones y fundamentos teóricos que conducen a la verdad.

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización:

García y Sánchez (2020), definen a las categorías como el componente principal del diseño desde lo teórico y la dinámica misma del proceso y que corresponden a la necesidad de definir un conjunto de elementos conceptuales, mediante palabras clave o una estructura teórica, que permita estructurar diferentes referencias de manera única para organizar de manera efectiva la información necesaria. Identificar y definir categorías de situaciones problemáticas.

En ese sentido, las categorías y subcategorías que se halló y seleccionó para el presente trabajo de investigación son:

La primera categoría es **la acción de partición**, como aquel mecanismo legal que sirve poner fin a la copropiedad, que puede ser solicitado por cualquiera perteneciente a este régimen y que no tiene temporalidad, es decir, puede ser solicitado en cualquier momento.

Entre las **subcategorías** halladas y seleccionadas con respecto a esta categoría tenemos:

- **Características:** Las cuales son la obligatoriedad e imprescriptibilidad, es decir, que en cualquier momento uno de los copropietarios puede ejercer su derecho a dicha acción, sin importar el tiempo transcurrido y si a cumplido o no con sus obligaciones con respecto a ese. Asimismo, ningún copropietario puede negarse ante dicho requerimiento.

La segunda categoría es la **prohibición de la prescripción adquisitiva en el régimen de copropiedad**, entiéndase como aquella negativa del legislador a que los copropietarios utilicen la prescripción adquisitiva para que adquieran el bien común. La subcategorías halladas con respecto a esta subcategoría se tiene a:

- **Copropiedad**, siendo el régimen por el cual dos o más personas son dueñas de un bien, quienes tienen los mismos derechos y obligaciones.
- **Usucapión entre copropietarios:** mecanismo legal el cual se pretende su incorporación al sistema jurídico peruano, por el cual un copropietario puede adquirir la totalidad del bien común.

Por último, se tiene como **tercera categoría a las consecuencias del artículo 985 del Código Civil**, entendiéndose como aquella afectación de las reglas establecidas en dicho precepto legal al mercado inmobiliario y que, en consecuencia, se requiere de una reforma legislativa en aras de mejorar al sector inmobiliario. En ese sentido se desprende las siguientes subcategorías:

- **Perjuicio al sector inmobiliario**, pues las reglas de imprescriptibilidad de la acción de partición y la prohibición de los copropietarios de usucapir causan trabas al tráfico jurídico de bienes inmuebles, deterioro y el abandono de inmuebles
- **Reforma legislativa**, entiéndase como el planteamiento que se propone a la modificación del artículo 985 del Código civil con la finalidad de mejorar el mercado inmobiliario.

3.3. Escenario de estudio:

Presado, Baixinho, y Oliveira (2021), describen al escenario de estudio como a aquel contexto donde se realizará la investigación y esta puede ser físico, social o experimental.

En el presente proyecto de investigación que consiste en la afectación al mercado inmobiliario por las reglas del artículo 985 del código civil, el escenario de estudio fue en el mercado inmobiliario con vinculación a la normativa civil peruano.

3.4. Participantes:

Los participantes del presente proyecto de investigación fueron aquellos que tendrán el rol de poder facilitar, a través de entrevistas respondiendo las preguntas que se les plantearon, el acceso al estudio al investigador.

A efectos de la participación del presente proyecto de investigación se consideraron a 10 profesionales en derecho, cuyo cargo sea litigante o servidor público, con un mínimo de 5 años de experiencia.

Tabla 1: Participación de entrevistados

	Nombres y Apellidos	Profesión	N° de Reg.	Cargo	Años de Exp.
1	<i>Luis Alberto Callirgos Muñoz</i>	Abogado	N° 3270	<i>Litigante</i>	15
2	<i>Juan Fernández Vásquez</i>	Abogado	N° 1012	<i>Juez</i>	30
3	<i>Sixto Juárez Muñoz</i>	Abogado	N° 8507	<i>Litigante</i>	5
4	<i>Alex Henry Rodas Elías</i>	Abogado	N° 8579	<i>Litigante</i>	5
5	<i>Marjorie Olga Leyva Monsefú</i>	Abogada	N° 9867	<i>Servidor Público - Sunarp</i>	5
6	<i>Giancarlo Rosillo Urbina</i>	Abogado	N° 9632	<i>Litigante</i>	5
7	<i>Benigna Días Suárez</i>	Abogada	N° 9071	<i>Litigante</i>	6
8	<i>Karen Sofía Guerra Casana</i>	Abogada	N° 12766	<i>Asistente Judicial</i>	5
9	<i>Anabel Patricia Solis Bazán</i>	Abogada	N° 2642	<i>Secretaria Judicial</i>	22
10	<i>Marlon Fabián Mogollón Correa</i>	Abogado	N° 9632	<i>Juez</i>	5

Fuente: Elaboración propia.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Hernández y Duana (2020), menciona que la recopilación de datos es un requisito previo para que se pueda adquirir los conocimientos científicos, lo que, vendría a significar que una estrategia de recopilación de datos va a incluir pasos y actividades que van a permitir al investigador obtener la información necesaria que le pueda permitir responder a la pregunta de investigación.

En ese sentido como **técnica de recolección de datos** se tuvo a las i) **entrevistas** realizadas a los participantes, del cual se obtuvo información muy relevante de las respuestas que hicieron a las preguntas planteadas.

Díaz, Torruco, Martínez y Varela. (2013), recalcan la utilidad de una entrevista donde su investigación es de enfoque cualitativo, pues, sirve para recolecta datos;

definiéndola como aquel intercambio de ideas que tienen una finalidad específica.

Asimismo, otra técnica de recolección de datos para el presente proyecto de investigación fue el análisis de documentos y se utilizó esta técnica a efectos de conocer las investigaciones previas a este trabajo relacionadas con las categorías y subcategorías antes mencionadas.

Arias y Covinos (2021), menciona que el **análisis de documentos** es un proceso de revisión realizado para obtener datos sobre el contenido de los documentos; en este caso, los documentos deben ser la fuente primaria que permita al investigador obtener los datos y le permitan mostrar sus resultados de investigación.

Los **instrumentos de recolección de datos** de la presente investigación fueron: I) la *guía de entrevista*, el cual tiene un vínculo entre la matriz de categorización (ver anexos) y las preguntas que se le realizaron a los participantes del presente proyecto; y II) *ficha de investigación*, esto con el objetivo de recolectar y seleccionar la información necesaria para el objeto materia del presente proyecto de investigación, mediante recolección de artículos científicos e investigaciones científicas para poder solucionar el problema planteado en la presente.

Tabla 2: Validación de instrumentos

VALIDADORES			GRADO	CRITERIO VALORATIVO
1	Hugo Gonzales Diaz		Maestro en Gestión Pública	Bueno
2	Ibérica Seclén	Estrella Carrillo	Magister en Derecho de Familia y de la Persona	Bueno
3	César Saavedra	Miguel Bazán	Maestro en Derecho con Mención en Derecho Civil Empresarial	Excelente

Fuente: Elaboración propia.

3.6. Procedimiento:

El procedimiento fue de la revisión bibliográfica y aplicación de entrevistas estructurada al enfoque cualitativo, con diseño multimodal fenomenológico desde artículos de las bases de Scielo, Scopus, Google Académico, realizando una

búsqueda herramientas como Google, Biblioteca Virtual de la Universidad Cesar Vallejo y demás, los cuales algunos están en español y otros en inglés (traducidos). En relación a las categorías anteriormente señaladas.

De igual forma, se agregaron artículos de la parte metodológica con el objetivo de tener un mayor realce al momento de la redacción del presente proyecto de investigación, también la revisión de los resultados. Por último, se realizó análisis, terminando con las conclusiones que tiene el presente proyecto de investigación

3.7. Rigor científico

Giesecke (2020), menciona que el rigor científico se comprende y demuestre en la etapa del método desde el planteamiento del problema al aplicar varios métodos.

Consistencia lógica: El presente proyecto de investigación cuenta con coherencia y conexión lógica desde el título, realidad problemática, planteamiento de los problemas generales y específicos, objetivo genera y específicos, hipótesis, variables, método, diseño de investigación, participantes, recolección de datos y el procedimiento.

Credibilidad: La investigación realizada realizó un estudio y comparación a nivel doctrinario e investigadores de nivel nacional e internacional, que tienen que ver con las prohibiciones que establece el artículo 985 del código civil que afecta al mercado inmobiliario.

Confortabilidad: El proyecto de investigación estuvo fortalecida por información recolectada que tiene que ver con las referencias, análisis de documentos, revistas indexadas, legislación y jurisprudencia nacional e internacional, análisis doctrinario e investigaciones (tesis) del derecho comparado, con el objetivo de conseguir posibles soluciones y que se recomienda.

Transferibilidad: La presente investigación fue fundamental e indispensable su indagación, ya que, servirá como precedente a investigaciones que tengan relación con la afectación al mercado inmobiliario debido a las reglas de imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición de la usucapión entre copropietarios.

3.8. Método de análisis de la información

El método de análisis de la información consistió en el método analítico, donde se ha llegado a una síntesis de todos los documentos revisados, beneficiando a la investigación jurídica que se viene realizando.

3.9. Aspectos éticos.

Elali y Rachid (2023), menciona que generar investigaciones dentro de la comunidad científica tiene consecuencias para credibilidad del investigar y termina por afectar a los verdaderos autores que son honestos en sus investigaciones, trayendo consigo graves consecuencias tanto para quien realiza el artículo científico, para quien investiga y lee ese artículo científico, quien este último lo hace confiando en la integridad de las publicaciones y termina por afectar porque las publicaciones, ya sea de manera directa o indirecta, influye demasiado en la toma de decisiones informadas sobre los cambios en una sociedad, su economía, el derecho y la política, entre otros.

Asimismo, Davisson Correia (2023). menciona que la ética en la investigación es un gran reto y relevante que debe ser inculcado con mayor frecuencia en beneficio de la sociedad y que llega a comprender varios pasos desde cómo se realiza la investigación, desde la concepción hasta el análisis y la publicación de los datos.

Por lo tanto, teniendo en cuenta lo mencionado en los dos últimos párrafos, este **presente proyecto de investigación se realizó tomando cuenta y respetando los derechos de autor**, con el objetivo de cumplir con los parámetros y valores éticos que todo investigador debe tener presente al momento de redactar y sobre todo antes de publicar.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN:

Para el desarrollo de la presente tesis se realizaron entrevistas que estuvieron enmarcadas en nuestro instrumento de recolección de datos, consistentes en la guía de entrevistas, dichas entrevistas se realizaron a ciertos especialistas, conocedores acérrimos del derecho, especialmente en lo que viene siendo objeto materia de estudio, siendo los participantes, abogados con 5 años de experiencia o más, entre litigantes, funcionarios o servidores públicos, de quienes se recabó la información con respecto al tema objeto de estudio y se obtuvieron los siguientes resultados:

Analizando nuestro primer objetivo específico que consiste en: **Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición**, se tiene lo siguiente:

Tabla 3: *Opinión sobre la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición*

Pregunta 1: ¿Es oportuna la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición? ¿Por qué?

Participante N° 01	Participante N° 02	Participante N° 03
Considero oportuna a la institución jurídica de la acción de partición, pues en parte protege el derecho de propiedad de cada uno de los titulares; sin embargo, no estoy de acuerdo en que esta sea imprescriptible, toda vez que se debe tomar en cuenta mucho las	No, no la considero oportuna, toda vez que no toma en cuenta el tiempo transcurrido y si es que el copropietario es negligente o no, siendo así, por ejemplo, que cualquier copropietario que no le haya interesado el bien y se haya desentendido de este, venga a solicitar la	Si, pues protege el derecho de propiedad de todos los copropietarios, como también sus derechos sucesorios.

situaciones y partición después de 30 años, lo cual considero que no es oportuna

Participante N° 04	Participante N° 05	Participante N° 06
No, no es oportuna, pues el tema de imprescriptibilidad de la acción de partición tiene que ver con el tiempo transcurrido y no es justo que sin importar el tiempo que transcurra el copropietario negligente pueda interponer la acción de partición perjudicando de una manera u otra a aquel copropietario que si es diligente.	Si, para velar los derechos sucesorios de los copropietarios, salvo que estos pierdan sus derechos por ley.	Considero que debe ser modificada dicha norma, pues, así también pondría en alerta a los copropietarios y no se desentiendan del bien común.

Participante N° 07	Participante N° 08	Participante N° 09
Si considero oportuna la figura de la acción de partición, ya que está destinada a proteger los derechos de los copropietarios con respecto al bien común, asimismo asegura derechos sucesorios de los coherederos del bien	La figura legal de la Acción de Partición es importante ya que pone fin a la copropiedad y da uso exclusivo de la parte que le corresponde a cada uno de los copropietarios, estoy de acuerdo en que la acción de partición sea	Considero que si es oportuna en parte, es importante la regulación de esta figura legal en nuestro ordenamiento jurídico civil, toda vez que está destinada a proteger los derechos e intereses de los demás copropietarios que no se

común.

obligatoria, es decir, que encuentren en posesión; cuando uno de los sin embargo, esta figura copropietarios la planteé legal de la acción de no se debe mediar partición debe ser justificación alguna sobre analizada y aplicada el hecho de la partición, desde un punto vista salvo el bien sea objetivo y justo toda vez imposible de dividir o que algunos buenos indiviso; sin embargo, no copropietarios puedan estar tanto de acuerdo en verse perjudicados con la el aspecto de que la acción que realice algún acción de partición sea mal copropietario, ya que imprescriptible, ya que el no sería justo que el tiempo en el derecho a copropietario negligente veces es determinante tome parte del fruto del para constituir derechos trabajo del bien (en el caso de la copropietario. usucapión, por ejemplo), e igual forma es de vital importancia tener presente el comportamiento del copropietario que solicita la División y Partición del bien común, caso contrario, causaría un perjuicio a aquel buen copropietario sobre el bien común.

Participante N° 10

Considero que no es

oportuna, toda vez que dicho precepto legal (art. 985. CC.) está dirigida para el derecho de propiedad a la cual reconoce a varios titulares.

Fuente: Elaboración propia.

INTERPRETACIÓN:

Solis (2023), Guerra (2023), Callirgos (2023), consideran que si es importante la regulación de la institución jurídica de la acción de partición en nuestro ordenamiento jurídico, pues, es una de las formas que ponen fin a la copropiedad, siendo importante que se siga manteniendo la obligatoriedad de dicha acción, pues, es a través de esta que se le permite el uso exclusivo de la parte que verdaderamente le corresponde. Sin embargo, los autores coinciden en que se debe tomar con reserva y precaución sobre la imprescriptibilidad, pues el transcurrir del tiempo es muchas ocasiones determinante para constituir ciertos derecho como también perderlos, por lo tanto se debería tener en cuenta mucho las situaciones y circunstancias en la que se suscitan, pues no sería justo que el copropietario negligente cause un perjuicio tome parte del fruto del trabajo del buen copropietario, que realizó sobre el bien común. Bajo esa misma línea Rosillo (2023), complementa que dicha regla debe ser modificada a efectos de evitar que los copropietarios se desentiendan del bien común.

En ese mismo argumento, Mogollón (2023), Rodas (2023) y Fernández (2023) se pronunciaron y ambos consideran que la imprescriptibilidad de la acción de partición no es oportuna, haciendo referencia al tiempo transcurrido, siendo no justo que el copropietario negligente que se haya desentendido el bien venga a solicitar la partición después de muchísimo.

Por otro lado, Dias (2023), Leyva (2023) y Juárez (2023), consideran que la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición si es correcta u oportuna, pues coinciden en que tanto como la obligatoriedad y la imprescriptibilidad de la acción

de partición están destinados a proteger y velar los derechos de propiedad, conexos y de sus sucesores de los copropietarios con respecto al bien común asegurando estos derechos.

Entonces, se ha llegado a determinar que la figura jurídica de la Acción de Partición es importante para garantizar derechos individuales de los copropietarios; sin embargo, se debe tomar en consideración las situaciones y circunstancias en las que se solicita la partición del bien común, más aún, tener presente el tiempo transcurrido, pues, este en muchas circunstancias es determinante para constituir derechos como también perderlos. Pues, de no ser así, resultaría perjudicial que un copropietario que sea negligente con el bien común por durante mucho tiempo solicite la partición del bien común perjudicando a quien si bien ejerciendo la posesión y haciendo buen uso y disfrute al bien común.

Tabla 4: *Sobre el perjuicio que le causa las acciones del propietarios negligentes al que se encuentra en posesión y es diligente con el bien común.*

Preguntas N° 2: ¿Le parece justo que aquel copropietario que es diligente y que está en posesión de manera total del bien común se vea perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente? ¿Por qué?		
Participante 1	Participante 2	Participante 3
La norma no toma en cuenta lo que en verdad sucede en la práctica, pues, muchos copropietarios son negligentes y si resultaría injusto que uno de ellos plantee la acción de partición ante aquel que viene en posesión de la totalidad del bien común	Depende, habría primero que determinar si verdaderamente el copropietario es negligente y segundo el tiempo transcurrido, lo cual es importante, pues, partiendo de estas dos premisas si sería injusto que aquel copropietario – poseedor que es diligente	No, pues se tendrá que evaluar primero las circunstancias, teniendo en cuenta que puede existir la posibilidad de que ellos hayan dejado en posesión de manera voluntaria.

<p>y que si cumple con todas sus obligaciones.</p>	<p>con el bien común y que lo viene haciendo por durante un determinado tiempo (más de 10 años – PAD) se vea perjudicado por aquel poseedor que es negligente y que plantea, por ejemplo una acción de partición.</p>
--	---

Participante 4	Participante 5	Participante 6
<p>Si con acciones que tome nos referimos a la acción de partición, dependerá de las circunstancias, si es que de verdad esta posesión y cumpliendo con sus obligaciones sobre el bien común y está el o los demás copropietarios que no cumplen con sus obligaciones, pues claro que será injusto. Sin embargo, dependerá mucho de las circunstancias.</p>	<p>Si, teniendo en cuenta alguna clausula o norma precisa que no vulnere el derecho sucesorio.</p>	<p>En el derecho nadie tiene la verdad absoluta, entonces el hecho de ser justo o no siempre depende de las circunstancias en las que se presente, pues aquel posesionario está en posesión en base a una razón y esta puede ser que los demás copropietarios se hayan puesto de acuerdo para dejarlo en posesión, siempre y cuando este cumpla con cancelar los gravámenes que emanen del bien común, entonces, ahí no habría negligencia. En donde si considero que sea una</p>

situación injusta en cuando el copropietario se desentienda completamente del bien común, sin importarle lo que suceda con este, dejando toda la responsabilidad a aquel que se encuentra en posesión de este.

Participante 7

Participante 8

Participante 9

Por un lado, considero que si es justo, pues como ya mencionaba la acción de partición está destinada a proteger los derechos de propiedad y sucesorios de los copropietarios, pero, por otro lado hay que considerar que la norma no toma en consideración las circunstancias que pueden presentarse como la de ocasionar un perjuicio al buen copropietario, por lo que deviene de injusto.

Claro que no, pero la norma es precisa al establecer como regla a la imprescriptibilidad de la acción de partición, sin importar el tiempo transcurrido y si es diligente o no, claro que dicha situación es injusta para el copropietario que cumple con todas sus obligaciones y da un mejor uso al bien.

No, no es justo, porque aquel que está en posesión de un bien significa que le está poniendo su dedicación y esfuerzo y si el copropietario negligente solicita la partición del bien quieras o no va a causar un perjuicio al copropietario que está haciendo uso y disfrute del bien, peor aún que este perjuicio no sea indemnizado; sin embargo, poco o nada se puede hacer ya que la norma es clara al permitir que la acción de partición sea imprescriptible y que

no se medie otro tipo de justificación para oponerse a esta acción.

Participante 10

Por el contrario, considero que realiza un ejercicio abusivo de su derecho, ya que puede estar en posesión con el consentimiento de los demás titulares. Por ejemplo, un bien que no considera y toma en cuenta al artículo 985 del CC. Generaría conflictos sobre los bienes e incertidumbre jurídica.

Fuente: Elaboración propia.

INTERPRETACIÓN:

Anabel (2023), Guerra (2023), Rodas (2023), Callirgos (2023) y Leyva (2023) consideran que no es justo pues el hecho de estar en posesión de un bien significa ponerle empeño y dedicación y cumplir con sus obligaciones como también darle un mejor uso al bien, causándole un perjuicio a aquel que es diligente, está en posesión y le da un mejor uso al bien común por si mismo. Sin embargo, los autores son conscientes de que poco o nada se puede realizar pues la norma es precisa al permitir que la acción de partición se imprescriptible, pues sin importar el transcurso del tiempo y sin tomar en cuenta que si un copropietario cumple o no con sus obligaciones, se puede solicitar la partición del bien común.

Mientras que, y en la misma línea, Fernández (2023), Juárez (2023) y Rosillo (2023), sostuvieron que en el derecho no existe una verdad absoluta y que primero

correspondería determinar si es que verdaderamente el copropietario es negligente con el bien común y del tiempo transcurrido, es decir, depende de las circunstancias en las que se presentan pues puede existir la posibilidad en que se hayan puesto de acuerdo en quien tomará la posesión del bien y el cumplimiento de las obligaciones y siempre se debe tomar en consideración la voluntad de las partes. Siendo que si se considera injusto cuando dejan toda responsabilidad, sin mutuo acuerdo, del bien común a aquel se encuentra en posesión del bien y que sin importar el tiempo se pueda solicitar la Partición.

Por otro lado, Mogollón (2023) y Dias (2023), adoptaron una postura negativa, pues consideraron justa la regla de la imprescriptibilidad de la Acción de partición, toda vez que, se realiza un ejercicio abusivo del derecho, pues se puede estar en posesión con el consentimiento de los demás titulares. Y que también se debería tomar en consideración que esta figura legal esta destinado a proteger los derechos de propiedad y sucesorios de los copropietarios.

En ese sentido se ha llegado a determinar que es injusto que un copropietario que es diligente y está en posesión de manera total del bien común, se vea perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente, toda vez que, estar en posesión implica empeño y dedicación y que no sería justo que el copropietario negligente sin tomar en consideración la noción del tiempo solicite la partición del bien común; sin embargo, si se debe tener en cuenta la voluntad de los copropietarios, pues, es probable de que quien está en posesión y se hace cargo de los gravámenes del bien común ha sido determinado por los demás copropietarios.

Finalmente, el resultado obtenido es que la figura legal de la Acción de Partición, es muy importante ya que de una manera u otra garantiza el derecho de propiedad individual, es decir, la propiedad sobre su porcentaje de las acciones y derechos que le corresponde del bien común. Sin embargo, en parte esta acción termina afectando al mercado inmobiliario, pues, no toma en consideración la situaciones o circunstancias en la que se solicita la partición, ni mucho menos, se toma en consideración el tiempo transcurrido como importante para la constitución de derechos como para también perjudicarlos. Pues, sería perjudicial para un

copropietario que viene en posesión de la totalidad del bien común y únicamente es diligente con el inmueble, pagando arbitrios, impuestos, disfrutando de los frutos del bien, en pocas palabras quien se ha invertido en el bien común, se verá perjudicado si aquel copropietario que es negligente y se ha desentendido por bastante tiempo (20 años) del bien común interpone la acción de Partición, ya que la norma no considera en ningún momento la responsabilidad de los copropietarios o el tiempo transcurrido, tomando así actitudes permisibles a favor de estos copropietarios.

Tal situación resulta perjudiciosa e injusta para ese buen copropietario por las acciones que tome el copropietario negligente, ya que dicho precepto normativo tampoco a tomado en consideración que estar en posesión siempre implica inversión. Pero, no se debe olvidar que también se debe tener en cuenta la voluntad de los copropietarios, pues, puede que hayan llegado a un acuerdo con respecto a la posesión y gravámenes del bien.

Tal resultado es coherente con lo mencionado por Alfaro y Mendoza (2022) en su investigación, pues son condiciones para justificar la necesidad de implementar una prescripción adquisitiva de las bienes comunes y, para ello, los autores sostuvieron que debe tener un plazo prescriptorio de 15 años de bienes inmuebles, dejando a salvo la necesidad de una modificación del Art. 985 del Código Civil.

De igual forma, se llega a concretar con lo mencionado por Aliaga y Yarasca (2021) en su tesis, quien manifestó que la imprescriptibilidad de la Acción de Partición debe tener un tiempo limitado, pues, termina por afectar lo que es el tráfico jurídico comercial, no otorgando la seguridad jurídica necesaria en el tráfico jurídicos de bienes inmuebles, pues, genera incertidumbre con respecto al bien.

Dicho ello, las teorías aplicables al resultado son las de Solis (2020), quien concluye y recomienda que se deba realizar la acción de partición siempre que el copropietario pueda probar que la copropiedad ya es insalvable. Asimismo, Avendaño y Avendaño (2017) sostiene que una de las características de la acción de partición es la imprescriptibilidad que está referido a que esta no tiene una temporalidad determinada o un plazo exacto del cual se pueda solicitar, es decir, el copropietario puede solicitarla en cualquier momento, sin importar si es que le

causa un perjuicio al copropietario que viene estando en posesión del bien común. Esto demuestra la necesidad de esa parte del artículo 985 del código civil pasando de ser una acción imprescriptible a serlo con un plazo prescriptorio extintivo, permitiendo así el saneamiento legal de los bienes mejorando el tráfico jurídico de los inmuebles.

Del mismo modo, analizamos el **segundo objetivo específico** que consiste en **Identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios de usucapir**, del cual obtuvimos los siguientes resultados.

Tabla 5: *Problemas en la copropiedad.*

Pregunta 03: ¿Qué problemas considera usted que tiene la copropiedad?		
Participación 1	Participación 2	Participación 3
Como en toda institución del derecho se generan siempre conflictos o incertidumbre jurídica, considero que sí, si existen problemas como en no ponerse de acuerdo sobre la posesión del bien común.	Como juzgador y en mi experiencia en el juzgado civil, considero que si existen muchísimos problemas en el régimen de la copropiedad y no solo conflictos, sino también que se genera una incertidumbre jurídica sobre el inmueble, pues, recordemos que todos los copropietarios tienen los mismos derechos y obligaciones sobre el bien común, en ese sentido, se generan	Considero que no debería existir ningún tipo de conflicto en el régimen de la copropiedad, pues, la propiedad de cada copropietario recae sobre el porcentaje de acciones y derecho que una persona tenga sobre el bien común.

muchos inconvenientes, pues, por ejemplo un copropietario no puede hacer modificaciones sin el consentimiento de los demás copropietarios o vender la totalidad del bien, pues, solo podrá vender la alícuota que le corresponde, ya que de hacerlo, sería un acto nulo.

Participación 4

Considero que por la naturaleza la copropiedad es una institución jurídica de por si genera conflicto, toda vez que en la mayoría de casos los copropietarios no se han podido en general ponerse de acuerdo con el bien en común.

Participación 5

No puede realizar alteraciones en la propiedad sin el consentimiento de todos los involucrados. Ponerse de acuerdo sobre el bien. Un menor crédito por el porcentaje del bien.

Participación 6

Existen varios problemas en la copropiedad, comenzando en que no todos cumplen con sus obligaciones sobre el bien que es común.

Participación 7

Al tener todos los mismos derechos y obligaciones todos los copropietarios, es muy probable que siempre exista discrepancia en la

Participación 8

Los copropietarios tienen los mismos derechos y obligaciones sobre el bien común, en su mayoría existen ciertas discrepancias al

Participación 9

El régimen de la copropiedad es una institución compleja, ya sea al momento de ejercicio de todos sus derechos, pues

copropiedad, pues cada momento de los recordemos que en la uno de sus copropietarios ejercicios de los copropiedad todos los actúa en defensa y derechos, pues cada copropietarios tienen los protección de sus quien vela por sus mismos derechos y intereses y beneficios intereses. E igual forma obligaciones, por tanto, dentro de su alícuota; sin no todos los tal vez una falta de embargo, así como copropietarios no coordinación entre los defienden sus propios cumplen con sus mismos copropietarios derechos, intereses o responsabilidades como podría ocasionar un beneficios estos en su tal, el cual, representa problema en la mayoría no son otro problema. copropiedad, e igual responsables como forma se tiene en corresponde con el bien consideración también común, creando así que algunos problemas en este copropietarios se régimen. desentienden completamente del bien común

Participación 10

Existen varios problemas en la copropiedad, comenzando en que no todos cumplen con sus obligaciones sobre el bien que es común.

Fuente: Elaboración propia.

INTERPRETACIÓN:

Mogollón (2023) sostiene que no existe ningún tipo de conflictos en la copropiedad; sin embargo, si existe incertidumbre jurídica, pero, Juárez (2023), sostiene que no debería haber ningún inconveniente en el régimen de copropiedad, pues cada copropietario es responsable del porcentaje de acciones y derecho que le

corresponde.

Por otro lado, Solís (2023), Rodas (2023), Fernández (2023), Leyva (2023), Guerra (2023), Callirgos (2023), Rosillo (2023) y Dias (2023), sostuvieron que la institución jurídica de la copropiedad es un régimen imperfecto y que genera ciertas discrepancias, conflictos e incertidumbre jurídica por naturaleza, pues, todos los copropietarios tienen los mismos derechos y obligaciones, lo cual, genera una total falta de coordinación entre los mismos copropietarios o en el cumplimiento de sus responsabilidades. Siendo también un problema la defensa de sus propios derechos, intereses o beneficios de los copropietarios que le corresponde con el bien común.

Por lo tanto se ha determinado que la copropiedad es un régimen complejo que es susceptible de generación de conflictos o incertidumbre jurídica entre los mismos copropietarios que están en defensa de sus propios derechos, intereses o beneficios o, existiendo también, la falta de coordinación o desentendimiento entre los copropietarios en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden por el bien común.

Tabla 6: *Opinión sobre el cumplimiento de los copropietarios con sus obligaciones.*

Pregunta N° 4: En su experiencia, ¿Considera usted que todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones con respecto al bien común?

Participante 1	Participante 2	Participante 3
Claro que no todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones, pero considero que se debería evaluar cada caso en concreto, porque supongamos que así se haya convenido desde un principio.	Por su puesto que no, pero hay que considerar que no todo incumplimiento va a significar negligencia en uno de los copropietarios, pues, pueden que hayan llegado a un acuerdo o un convenio con quien	Obviamente, no todos cumplen, pero hay que evaluar específicamente el por qué no lo hacen.

verdaderamente se encuentre en posesión, entonces eso si no sería negligente. Sin embargo, habría que evaluar cada circunstancias porque no se niega la existencia de aquellos copropietarios que si son negligentes, aquellos que simplemente no les importa el bien común. En otras palabras no les interesa cumplir con sus obligaciones, solo hacer uso y ejercicio, reclamando todos sus derechos que le corresponden.

Participante 4

No, en la práctica, los copropietarios no cumplen con sus obligaciones, pues siempre dejan esa responsabilidad (que les corresponde a todos) a aquel que se encuentra posesionario.

Participante 5

No, en la práctica quien posee el bien es el encargado de mantenerlo (pagar impuestos, mejoras, etc.), se habla de todo el bien, no de lo que le corresponde.

Participante 6

Si hemos visto caso en que los ciudadanos reclaman que los demás copropietarios no cumplen con sus obligaciones, es ahí en donde se genera el conflicto en esta institución jurídica.

Participante 7

Participante 8

Participante 9

No, no todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones e incluso algunos dejan totalmente abandonados a los bienes comunes, dejando en su completa responsabilidad del bien común a quien esté en posesión. Vemos muchas veces que en la práctica esto no sucede así, por lo tanto, no todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones; sin embargo, vemos en la práctica que no ocurre en la realidad, pues, si existen copropietarios diligentes y por otro lado están los que se desentienden totalmente del bien común. Lo ideal, porque así la norma lo establece es que todos los copropietarios cumplan con sus obligaciones; sin embargo, vemos en la práctica que no ocurre en la realidad, pues, si existen copropietarios diligentes y por otro lado están los que se desentienden totalmente del bien común.

Participante 10

Debe ser arreglado caso por caso.

Fuente: Elaboración propia.

INTERPRETACIÓN:

Solis (2023), Guerra (2023), Benigna (2023), Leyva (2023), Rodas (2023), Callirgos (2023) y Rosillo (2023), sostuvieron que no se cumple lo que la ley establece y esto es que todos los copropietarios deben cumplir con sus obligaciones; sin embargo, muchas veces vemos en la práctica que esto no sucede llegando hasta el punto de desentenderse completamente de bien común. Esta situación se ve muchas veces reflejada en los conflictos ocasionados.

Del mismo modo, Fernández (2023) Juárez (2023) y Mogollón (2023) concuerdan en la opinión antes señalada – que no todos cumplen sus obligaciones –, es decir, no niegan la existencia de copropietarios negligentes, de aquellos que simplemente les importa los intereses o beneficios que se puede determinar del bien común; sin embargo, se debe tomar bastante en cuenta que no todo incumplimiento de las

responsabilidades que se tenga sobre el bien común va a significar negligencia en los copropietarios, pues, habría que evaluar el por qué no cumplen con sus obligaciones, ya que pueden haber llegado a un acuerdo entre los copropietarios

Teniendo en cuenta lo antes mencionado, se ha llegado a consolidar que la regla es que como todos los copropietarios tienen los mismos derechos, también tienen las mismas obligaciones y el cumplimiento de estos debe ser obligatorio para todos y cada uno de los copropietarios, pero en la práctica esto no sucede pues hay copropietarios que son completamente negligentes con el bien común y se desentienden completamente de este. Sin embargo, primero se debe establecer si es que verdaderamente los copropietarios son negligentes, pues, no toda acción que este destinada a un descuido por parte del copropietario va a significar una conducta irresponsable o una actitud negligente, ya que, primero se debería determinar las razones del por qué el copropietario no está cumpliendo con sus obligaciones sobre el bien común y siempre debiendo predominar la voluntad de los copropietarios.

Tabla 7: *Opinión sobre la implicancia de que una persona se encuentre en posesión.*

Pregunta N° 05: Para usted, ¿Qué significa o que implicancia tiene una persona en posesión sobre un bien inmueble?

Participante 1	Participante 2	Participante 3
Estar en posesión continua, pacífica, pública y actuando como propietarios, significa que aquella persona se le va a generar ciertos derechos inherentes a este derecho real.	Que una persona este en posesión sobre un inmueble va a significar siempre esfuerzo, trabajo, dedicación, dinero y tiempo.	Estar en posesión significa que vamos a tener el dominio de hecho sobre un bien, por lo tanto, implica darle dedicación a ese bien pues comprende realizar trabajos mismos de la posesión

Participante 4	Participante 5	Participante 6
La posesión significa que una persona ejerza un poder sobre una cosa, que en este caso es un bien inmueble, y estar en posesión de ese bien inmueble implica siempre dedicación y tiempo.	Importante, en la práctica la posesión sobre el inmueble, porque protege su derecho por sí mismo. La posesión es la ostentación de una cosa, independientemente del título que habilite dicha tenencia.	Estar en posesión significa que cuando se cumpla los requisitos que la ley exige, esta dispondrá de ciertos derechos que se puede ejercer sobre un inmueble
Participante 7	Participante 8	Participante 9
La posesión, a manera general, es la tenencia de la cosa, en este caso de un bien inmueble, pero para estar en posesión de un inmueble, creo que significa tiempo y trabajo, dedicación para así también gozar y disfrutarlo,	Por definición la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, es decir que la posesión significa que una persona ejerce un dominio de hecho sobre un bien inmueble, por lo tanto, su implicancia tiende a que aquella persona le dedique tiempo y dinero a ese bien para que ese dominio lo ejerza de manera tranquila y digna.	La posesión, por definición es el ejercicio de dominio que se realiza sobre un bien. Entonces, creo que estar en posesión sobre un bien significa que ese poseedor le dé una dedicación especial a ese bien inmueble
Participante 10		
La posesión sobre un inmueble provee		

derechos, siempre y cuando se cumpla con ciertos requisitos y no sea un bien común.

Fuente: Elaboración propia.

INTERPRETACIÓN:

Solis (2023), Guerra (2023), Dias (2023), Leyva (2023), Rodas (2023), Juárez (2023) y Fernández (2023) sostuvieron que la posesión es el ejercicio de dominio que se realiza sobre un bien o el ejercicio de uno o más atribuciones de la propiedad y que una persona esté en posesión va a significar siempre dedicación, empeño, esfuerzo, tiempo, trabajo, lo que va a significar inversión por parte de quien se encuentra en posesión.

E igual forma Callirgos (2023), Rosillo (2023) y Mogollón, sostiene que la posesión sobre un inmueble provee derechos, siempre y cuando se cumplan con los parámetros o requisitos que exige la ley, como la de posesión, continua, pacífica, pública y como propietario.

Bajo estos conceptos se ha llegado a establecer que la posesión es la mera tenencia o el ejercicio de dominio sobre un bien (mueble o inmueble), por lo tanto estar en posesión siempre va a implicar tiempo, esfuerzo y dinero, lo que en conjunto sumará inversión por parte del posesionario de un bien inmueble.

Tabla 8: *Opinión sobre la prohibición de los copropietarios para usucapir.*

Pregunta N°06: ¿Qué opina con respecto a la prohibición de los copropietarios para usucapir y si afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común?

Participante 1

Participante 2

Participante3

Si afecta el derecho de acción del copropietario	Considero que dicha prohibición no toma en	Estoy de acuerdo con la prohibición del
--	--	---

para mediante esta cuenta lo que sucede en copropietario para
opción adquirir la la práctica, siendo usucapir, toda vez que
propiedad total del bien oportuna su modificación está destinado a la
común, toda vez que, abriendo la posibilidad de protección del derecho
aquel copropietario en que el copropietario de propiedad.
posesión no puede acudir pueda usucapir; sin
ante el órgano embargo, esta posibilidad
jurisdiccional a fin de que debe ser limitada en el
se le resuelva esta ámbito probatorio, toda
incertidumbre jurídica. vez que para que se dé
esta posibilidad el juez
debe estar
completamente
convencido de la
negligencia de aquel
copropietario del cual se
pretende que pierda su
alícuota. Por otro lado,
por el momento
considero que por ahora
no considero que vulnere
el derecho de acción a
aquel copropietario, toda
vez que, la norma es
clara.

Participante 4

Considero que es una
norma que no va acorde
con la práctica y, en mi
opinión, dicha prohibición
debe eliminarse dando

Participante 5

Buena, para si se pueda
modificar o implementar
alguna norma, donde el
copropietario pueda
adquirir el bien (por

Participante 6

Estoy a favor de tal
prohibición, pues se toma
en cuenta demasiado el
derecho de propiedad
que tiene cada

paso a la usucapión entre copropietarios prescripción) siempre y cuando no vulnere Derechos sucesorios y pueda adquirir la propiedad. propietario sobre la alícuota que tiene sobre el bien común.

Participante 7

Participante 8

Participante 9

Es oportuna tal prohibición porque así se protege los derechos e intereses de los copropietarios y sucesores; sin embargo, también se debe tener en consideración a aquel copropietario que está en posesión de este y si el resto son negligente.

Considero como una traba al mercado inmobiliario el hecho de no permitir que el copropietario adquiera la totalidad de las alícuotas del bien común mediante la usucapión, toda vez que desincentiva aquellos buenos copropietarios a darle un buen uso o mantenimiento o mejoras al bien que está poseyendo, pues, se está dejando de lado la verdadera finalidad de la prescripción adquisitiva, ya que va a premiar aquel poseedor que le da un mejor uso del bien que aquél mal propietario que es completamente negligente.

Tal prohibición me parece adecuada hasta cierto punto, pues, así no se le estaría vulnerando los demás derechos de los otros copropietario, o de algún derecho sucesorio si así corresponde; sin embargo, no es justo que a los copropietarios que ejercen la posesión de manera correcta, continua, pacífica y actuando como único propietario se le niegue tal posibilidad, pues, tal prohibición no es concordante con la finalidad de la prescripción adquisitiva, pues a través de esta se le castiga a los malos propietarios quitándole la propiedad y dándole a aquel poseedor que si

saca beneficios de dicho inmueble; por lo tanto, si terminar por afectar al derecho de acción del copropietario para aunque sea solicitar mediante esta vía que sea declarado propietario total del bien común.

Participante 10

Estoy a favor de dicha norma, ya que esta referida es un derecho de propiedad en donde se reconoce a varios titulares, y la posesión expresa o consentida de uno de ellos no le da el derecho a desconocer el derecho de los demás.

Fuente: Elaboración propia.

INTERPRETACIÓN:

Días (2023), Juárez (2023), Rosillo (2023) y Mogollón (2023), adoptaron una postura en contra de que se le considere injusta a dicha norma, pues resguardan al derecho de propiedad de las alícuotas que le corresponde a cada uno de los copropietarios y que el hecho de que un copropietario se encuentre en posesión no le da derecho o la actitud de desconocer los derechos de los demás copropietarios

Por otro lado, Fernández (2023), Leyva (2023), Rodas (2023), Callirgos (2023) y Guerra (2023) sostienen que es una norma que no va a acorde con la realidad y constituye una traba en el mercado inmobiliario el hecho de no permitir que el

copropietario adquiera la totalidad de las alícuotas del bien común mediante la usucapión, desincentiva de una manera u otra a aquellos buenos copropietarios a darle un buen uso, mejoramiento o mantenimiento del bien común que está poseyendo en su totalidad. Concordando en la posibilidad de un planteamiento sobre la modificación de esta regla. Pero, por su parte Fernández (2023), sostiene que tal modificación debe estar limitado al ámbito probatorio, pues de darse tal posibilidad el juzgador debe estar completamente convencido de la negligencia del copropietario del cual se pretende que pierda su alícuota.

En la misma línea, Solís (2023) también considera injusta tal prohibición pero en parte, pues por un lado protege los derechos de los copropietarios, pero considera injusto se le niegue la posibilidad a aquellos copropietarios que ejercen la posesión de manera continua, pacífica, pública y actuando como único propietario que adquieran las alícuotas de los copropietarios negligentes, lo cual, no es concordante con la prescripción adquisitiva.

Entonces se ha llegado a establecer que la prohibición de los copropietarios es injusta en parte, pues, por un lado bien protege los derechos de los copropietarios; sin embargo, por otro lado, deja de lado que tal prohibición genera desincentivos a los copropietarios que son diligentes y que están en posesión del bien común y que dicha regla debe ser modificada, permitiendo que los copropietarios puedan recurrir al órgano jurisdiccional con la finalidad de que puedan adquirir las alícuotas de los copropietarios que son negligentes y que tal modificación debe estar limitada en el ámbito probatorio, pues, se debe generar una certeza sobre la utilización y provecho del bien y de la negligencia del copropietario del cual se pretende adquirir las alícuotas.

Tabla 9: *Opinión sobre la función social de la Prescripción Adquisitiva en la prohibición de los copropietarios para usucapir*

Pregunta N° 07: **¿Considera que al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir, el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva?**

Participante 1	Participante 2	Participante 3
<p>Si, el legislador no tomo en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva de dominio, pues el legislador no considera a aquel copropietarios posesionario total del bien común.</p>	<p>Considero que si, por mediante la prescripción adquisitiva, se le va a premiar al posesionario que ejerció su posesión, propiamente dicha, de manera continua, pacífica, pública y como propietario, otorgándole la propiedad del bien y, por otro lado, van a castigar al propietario negligente que ha dejado abandonado su bien. Siendo esto la función social de la prescripción adquisitiva, considero que si al momento de prohibir la usucapión entre copropietarios el legislador no ha tomado en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva.</p>	<p>No, considero que si se ha tomado en cuenta el fundamento de la usucapión y también la naturaleza jurídica de la copropiedad.</p>
Participante 4	Participante 5	Participante 6
<p>Si, pues, mediante la usucapión el posesionario de manera continua, pacífica,</p>	<p>No, muchas veces nuestra legislación no va acorde con la realidad. Y esta muchas veces</p>	<p>El legislador si tomo en cuenta la finalidad de la prescripción adquisitiva como también la</p>

<p>publica y como propietario se convierte en dueño del bien, lo cual no puede ser posible en la institución de la copropiedad.</p>	<p>afecta al Derecho del otro copropietarios.</p>	<p>importancia del derecho de propiedad de los titulares del bien común.</p>
---	---	--

Participante 7

Si, pero el legislador tomó en cuenta los intereses y derechos sucesorios de los copropietarios.

Participante 8

Si, al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva, pues esta prohibición tampoco toma en cuenta lo significativo e importante que significa el esfuerzo y trabajo que le da alguien a un inmueble en posesión.

Participante 9

Por supuesto, aunque la prohibición es oportuna hasta cierto punto, el copropietario poseedor del bien y que es responsable del bien común es equivalente a aquel poseedor que posee de manera pacífica, continua y publica un inmueble y los malos copropietarios (aquellos que se desentienden completamente del bien) se equiparan con aquel propietario que es negligente y ha dejado en abandono el inmueble

Participante 10

No, por el contrario se protege el derecho de copropiedad; no debe

confundirse las
finalidades con las
distintas instituciones del
derecho.

Fuente: Elaboración propia.

INTERPRETACIÓN:

Solis (2023), Guerra (2023), Rodas (2023), Callirgos (2023), Fernández (2023) y Días (2023) sostuvieron que el legislador al momento de prohibir la usucapión entre copropietarios no tomo en cuenta la función social o la finalidad de la prescripción adquisitiva y que tampoco toma en cuenta la importancia materializado en la inversión que significa estar en posesión de un bien inmueble. Pues, es mediante la prescripción adquisitiva que se va a premiar a aquel poseionario que ha realizado tal inversión, es decir, ha estado en posesión de manera, continua, pacífica y pública, entregándole la propiedad de dicho inmueble que poseyó, mientras que, para el propietario que tuvo actitudes negligentes será castigado quitándole la propiedad de dicho inmueble. Tal situación no ocurre en la propiedad, por ello, considera que se deja de lado la finalidad de la prescripción adquisitiva en esta prohibición.

Mientras que, Rosillo (2023), Mogollón (2023), Juárez (2023) y Leyva (2023), consideran que tal prohibición es correcta y que si se ha tomado en cuenta la finalidad de la prescripción adquisitiva, pues, se advierte que la norma está destinada a proteger los derechos de propiedad individualmente de los demás copropietarios, no debiéndose confundir las finalidades de las distintas ramas del derecho.

En este extremo se ha llegado a determinar que el legislador al momento de considerar la prohibición de la prescripción adquisitiva entre copropietarios, no ha tomado en consideración a la función social de la usucapión, toda vez que mediante la prescripción adquisitiva premia al buen poseionario que actúa como propietario y castiga a este propietario que tiene actitudes negligentes o irresponsable sobre su bien inmueble, lo cual no sucede con los copropietarios que son diligentes con el bien común y que son poseionarios actuando como únicos propietarios y por

otro lado están los copropietarios no poseionarios y que son completamente negligentes o se desentienden del bien común.

Tabla 10: *Opinión sobre la importancia de la prescripción como saneamiento legal de bienes.*

Pregunta N° 08: ¿Considera importante la prescripción como saneamiento legal de bienes? ¿Por qué?

Participante 1	Participante 2	Participante 3
Si, asi beneficia a aquel poseionario de manera pacífica, continua y publica que ejerce la posesión sobre un bien.	Por supuesto que sí, pues es a través de la prescripción adquisitiva que aquel poseionario que actúa como propietario y cumple con los requisitos por ley como poseer de manera pacífica, continua y pública se va a convertir en propietario, compensando de una manera u otra que el poseionario haya estado actuado como propietario, otorgando una mayor seguridad jurídica en el tráfico jurídico de inmuebles.	Si, si considero importante porque sane la propiedad y otorga una mayor seguridad jurídica
Participante 4	Participante 5	Participante 6
Si, por supuesto, porque genera una mayor	Si, ofrece muchos beneficios a su titular,	Claro que sí, si cumple con los requisitos que

seguridad jurídica en el tráfico jurídico de bienes y acaba con la informalidad predial. quien puede gestionar diversa operaciones financieras o comerciales, que le pueda permitir avanzar con el desarrollo de la propiedad. exigen la ley, es un buena forma de formalizar la propiedad.

Participante 7

Claro, la prescripción adquisitiva saneamiento legal de bienes inmuebles es un mecanismo importante que sirve para formalizar predios que no lo están.

Participante 8

Si claro, es muy importante la prescripción adquisitiva de dominio como medio para sanear legalmente los bienes, porque siguiendo con la función social de la usucapión, se premia con la propiedad a aquel poseedor que hizo suyo el bien con una posesión pacífica, continua y publica y dicho saneamiento le permitirá tener mayor seguridad al momento de realizar sus transacciones o tal vez tener un mayor crédito financiero, entre otros.

Participante 9

Por su puesto, la prescripción adquisitiva es importante para dejar saneado los bienes inmuebles, y es que mediante esta permite tener mayor seguridad jurídica sobre un predio, como también acceder a bastantes beneficios como créditos hipotecarios.

Participante 10

Si, siempre y cuando dicha prescripción sea

declarada por el juez
previo cumplimiento de
los requisitos exigidos
por la ley.

Fuente: Elaboración propia.

INTERPRETACIÓN:

Solis (2023), Guerra (2023), Días (2023), Rodas (2023), Callirgos (2023), Fernández (2023), Mogollón (2023), Leyva (2023), Juárez (2023) y Rosillo (2023) concuerdan que la prescripción adquisitiva es el mecanismo idóneo para sanear legalmente propiedades informales ya que con dicha formalización, generará una mayor seguridad jurídica en el tráfico jurídico de bienes y otorgar un mayor crédito financiero, trayendo consigo muchos beneficios al titular.

Entonces, se ha llegado a determinar que siempre que la posesión cumpla con los requisitos establecidos por ley y esto sea determinado por un juez, siempre la prescripción adquisitiva será el mecanismo más importante para el saneamiento legal de bienes, pues generará una mayor seguridad jurídica en el tráfico jurídico de bienes y también generando incentivos o beneficios al titular de este derecho.

Finalmente como resultado del presente objetivo se ha logrado identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de la prohibición de los copropietarios para usucapir.

Siendo así, se ha identificado que la institución jurídica de la copropiedad es un régimen muy complejo que puede llegar a generar conflictos o incertidumbre jurídica entre los mismos copropietarios, pues, también se ha identificado que en la práctica existen copropietarios que son completamente negligentes con el bien común y se desentienden por completo de este. En este aspecto, se concuerda con lo mencionado por Chamorro y Baéz (2018), en su artículo de investigación, quien mencionó que la copropiedad es un régimen imperfecto que, en diversas situaciones, ocasionan problemas. Bajo esa misma línea, mencionaba Crespo y Carrasco (2019) sostuvieron que si bien cada copropietario tiene los mismos derechos (individuales y colectivos), también tienen las mismas obligaciones; sin

embargo, los copropietarios no cumplen con sus obligaciones como tal. Demostrando que la copropiedad es un régimen imperfecto que está sujeto a ocasionar distintos problemas.

De igual forma, se ha llegado a identificar también que la posesión siempre implica esfuerzo, dedicación, tiempo, empeño, esfuerzo, dinero lo que significa inversión, por lo que se torna injusta la regla de la prohibición de los copropietarios para usucapir pues genera desincentivos a los copropietarios que son diligentes y que se encuentran en posesión del bien común. Pues, para tal prohibición el legislador no ha tomado en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva y la importancia de esta para el saneamiento legal de los bienes inmueble, otorgando así una mayor seguridad jurídica en el mercado inmobiliario.

Esto último se contrasta con lo mencionado por Riofrío (2022) en su investigación, pues el consideró que la prohibición termina por afectar el derecho de propiedad del copropietario. De igual forma, el resultado obtenido tiene relevancia por lo mencionado por Alfaro y Mendoza (2022), en donde dejó en evidencia que un copropietario si puede estar en posesión exclusiva y como único propietario de un bien, por lo tanto se recomienda la modificación del artículo 985 del Código Civil.

Asimismo, el resultado obtenido es importante, pues, concuerda con lo mencionado por Cisneros (2022), pues menciona que la prescripción adquisitiva de dominio favorece al saneamiento de predios. Bajo esa misma línea, concuerda con lo mencionado por Rojas & Rosell (2022), pues en su investigación se determinó la necesidad de aplicar la usucapión entre copropietarios para regularizar propiedades informales.

En consecuencia, las teorías aplicables son las mencionados por Maisch (1985), el cual su aporte carece de sentido al mencionar que los copropietarios no pueden adquirir algo que ya les pertenece; sin embargo, dejamos claro que si bien los copropietarios tienen derecho sobre todo el bien común, esto no les hace dueño de toda la propiedad, pues, para ello se dividen en alícuotas o acciones y derecho, como si lo menciona Idrogo (2018)

La teoría aplicable a sobre los problemas en la institución jurídica de la copropiedad,

la podemos rescatar de Sepúlveda (2017), quien mencionó que una de las desventajas de la copropiedad es que a todos los copropietarios la ley los dota de los mismos derechos y les encarga las mismas obligaciones, sin importar el porcentaje de la alícuota que tenga, causando un desorden e incertidumbre jurídica.

Bajo ese mismo punto, el resultado concuerda con lo mencionado por Avendaño (2022) quien sostuvo que la copropiedad limita al copropietario a hacer las mejoras correspondientes con el bien común.

También, la teoría aplicable sería la mencionada por Gonzales (2022) en su contenido video gráfico, toda vez que si un copropietario se encuentra en posesión de maneta total del bien común, esto va a significar inversión sobre ese bien, pues eso es lo que significa estar en posesión de un bien, y que al permitir que un copropietario adquiera la totalidad de las alícuotas, permitiremos inversión, pues, se genera incentivos a aquel, pues, nadie invertiría en un predio que le cause inseguridad o incertidumbre jurídico.

Del mismo modo, analizamos el **tercer objetivo específico** que consiste en **Proponer reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario**, del cual obtuvimos los siguientes resultados.

Tabla 11: *Opinión sobre si el artículo 985 del CC. Sobre una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes.*

Pregunta N° 09: ¿Considera que el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes?

Participante 1	Participante 2	Participante 3
Si, pues no existe ningún tipo de sanción a los copropietarios que se desentienden del bien común.	Considero que si adopta una postura permisible a aquellos malos copropietarios, pues, en la práctica es sabido que	No, porque está destinada a salvaguardar los derechos de los demás copropietarios.

existen copropietarios que no les interesan el bien común, que los tienen abandonados y al no existir una regulación que sancione dicha conducta, los copropietarios seguirán siendo negligentes con el bien común.

Participante 4

Si, pues, los copropietarios así como tienen sus derechos en el bien, también tienen sus obligaciones que muchas veces incumplen y pues actualmente nuestra legislación civil no existe ningún tipo de sanción para esta clase de malos copropietarios.

Participante 5

Si, en la realidad afecta al otro copropietario que si tiene el ánimo de tener toda la propiedad y permitiendo que el otro copropietario pueda disputar el bien (división, partición, etc.) sin tener en cuenta los derechos de los otros copropietarios.

Participante 6

En cierto modo si adopta una postura permisible; sin embargo, es de acuerdo a las circunstancias y situaciones, pues existen copropietarios que voluntariamente ceden la posesión a otro y no conocemos sus razones.

Participante 7

Considero que no, ya que tales prohibiciones son en aras de defender los derechos e intereses de todos los copropietarios y sus herederos.

Participante 8

Si y no solo ese artículo, claro ejemplo se tiene el artículo 975 del código civil que es decir a pesar de que existan malos copropietarios y este se desentiendan del bien

Participante 9

Con respecto a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, considero que sí, toda vez que no se le toma importancia al tiempo transcurrido que seria un

común y exista otro buen factor determinante al copropietario que si le da momento de identificar a un mantenimiento o los malos copropietarios, mejoras al bien y usa pues, no es justo en el totalmente el bien, de supuesto de que aquel acuerdo al 975 este copropietario que se último debe indemnizar, haya desentendido lo cual, a mi parecer no totalmente del bien por 20 sería una situación justa años, al año 22 pida la en dicha circunstancia. partición del bien de su parte, del cual, tal vez nunca hizo uso de ella. Lo mismo pasa con la regla de la prohibición de los copropietarios para usucapir, pues es una barrera muy difícil de derribar para aquel buen copropietario que ha hecho un uso correcto y total del bien común.

Participante 10

No, ya que no existe copropietarios negligentes. Por ejemplo, que pasaría con aquellos copropietarios que ceden su posesión a otros copropietarios de buena fe por motivos de beneficiarlos o de viaje.

Fuente: Elaboración propia.

INTERPRETACIÓN:

Fernández (2023), Leyva (2023), Rodas (2023), Solis (2023), Guerra (2023), Callirgos (2023) y Rosillo (2023), consideran que dicho precepto legal si adopta una postura permisible ante las negligencias del copropietario. Siendo en el caso de la imprescriptibilidad de la Acción de Partición, no se toma en cuenta el tiempo que puede transcurrir en el que un copropietario sea negligente con el bien común y que en cualquier momento pueda solicitar la Partición, sin importar o no si es que le causa un perjuicio a aquel copropietario que se encuentra en posesión del bien común. Por su parte, Rosillo (2023), sostiene que si adopta una postura permisible; sin embargo, se debe tomar en cuenta la voluntad de los propietarios y las circunstancias.

Por otro lado Mogollón (2023), Dias (2023) y Sixto (2023), son de la postura que dicha norma no adopta una actitud permisible frente a los copropietarios que son negligentes, pues tal precepto normativo toma en cuenta el derecho de propiedad y hay que tomar en cuenta que no existen copropietarios negligentes, ya que algunos simplemente ceden su posesión.

Es en ese sentido que se ha llegado a determinar que, en efecto, el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible frente a los copropietarios que toman actitudes negligentes con el bien común, pues sin importar en cualquier momento y sin importar el comportamiento negligente con el bien común, cualquiera copropietario puede solicitar la partición del bien común, tampoco importándole si es que le causa o no un perjuicio a aquel copropietario que está en posesión. Siendo peor aún que, el que hacer un buen uso y disfrute del bien, le tiene que indemnizar a aquel que se desentendió completamente (art. 975 del CC).

Tabla 12: *Opinión sobre si es un factor determinante las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario.*

Pregunta 10: En su opinión ¿Considera como factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario?

Participante 1

Si, depende de la situación del bien.

Participante 2

Depende de las circunstancias, pues si bien es cierto la partición implica un proceso judicial que demanda gastos, también genera conflictos entre los copropietarios que muchas veces optan por dejar abandonados el bien.

Participante 3

No, no es un factor determinante.

Participante 4

Si en parte pues en copropiedad por su misma naturaleza hace que cree problemas en donde algunos optan por abandonar ese bien.

Participante 5

Si, en algunos casos.

Participante 6

Considero que no, no es un factor determinante, pues existen entre otras razones para que un bien no ingrese al mercado inmobiliario.

Participante 7

Si, pues, esos predios no pueden ser utilizados de manera adecuada por aquellos copropietarios

Participante 8

La práctica nos ha enseñado que los procesos por División y Partición a veces suelen

Participante 9

En ciertas circunstancias, pues el buen copropietario al ver que no puede sacar un buen

poseedores que si le ser complicados, provecho a su posesión
quieran dar un buen costosos y extensos, total del bien y del que
provecho o uso de ese pues, lo que mayormente cumpla con sus
inmueble o incluso hasta adopta algunos es dejar responsabilidades, hará
invertir en él. en abandono ese bien, que venda es alícuota, o
impidiendo talvez ya no darle
ingresar al tráfico jurídico mantenimiento
de bienes. correspondiente o en el
peor de los casos dejar
de estar en posesión de
ese bien, dejándolo a
veces abandonados.

Participante 10

No, porque se tratan de
bienes en donde existe
copropiedad.

Fuente: Elaboración propia.

INTERPRETACIÓN:

Guerra (2023), Dias (2023), Leyva (2023), Rodas (2023) y Callirgos (2023), consideran que si es un factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del C.C., ya que en la práctica los procesos por División y Partición a veces suelen ser complicados, costosos y extensos, en donde se busca la resolución de un conflicto o de una incertidumbre jurídica, lo que impide en muchas ocasiones su tráfico jurídico y, por ende, el ingreso al mercado inmobiliario. Asimismo, desincentiva a los copropietarios en posesión haciendo que opten muchas veces por abandonar el predio dificultando también su ingreso en el mercado inmobiliario.

Bajo la misma línea Solis (2023) y Fernández (2023), sostienen que sería un factor determinante pero esto dependerá de las circunstancias en la que se presenta, pero que en su mayoría si termina siendo determinante, pues el buen copropietario al ver que no puede sacar un buen provecho a su posesión total del bien común, le

generará desincentivos y optará por abandonarlo por un bien que no le genere incertidumbre jurídica.

Por otro lado, Mogollón (2023), Juárez (2023) y Rosillo (2023), consideraron que no es un factor determinante pues las reglas establecidas en dicho precepto normativo protegen el derecho de propiedad individual de cada uno de los copropietarios.

Por tales consideraciones, se ha llegado a determinar que las reglas establecidas por el artículo 985 del Código civil si es un factor determinante para que algunos inmuebles sujetos a copropiedad no logren ingresar al mercado inmobiliario. Pues, la imprescriptibilidad de la acción y la prohibición de los copropietarios para usucapir generan conflictos e incertidumbre jurídica generando así incentivos negativos en los copropietarios poseedores y/o diligentes con el bien común, lo que dificulta o no permite el ingreso de dichos bienes en el mercado inmobiliario.

Tabla 13: *Opinión sobre si estaría a favor de una modificación de la imprescriptibilidad de la acción de partición.*

Pregunta N° 11: ¿Estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, pasando de ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción?

Participante 1	Participante 2	Participante 3
Si, debe ser prescribirle la acción de partición a 15 años, para que así el copropietario este más atentos a las acciones y derechos que tenga sobre ese bien.	Si, si estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, pasando de ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha	No, porque se estaría vulnerando los derechos de los demás copropietarios.

acción, por cuanto, el derecho de accionar de cada persona debe tener un plazo razonable.

Participante 4

Si, porque se debe considerar al tiempo como un factor determinante en el ámbito jurídico.

Participante 5

Si, teniendo en cuenta que está en implementación a la norma, siempre y cuando no vulnere los derechos sucesorios.

Participante 6

Considero que si estaría a favor de la acción de partición sea prescribible, pero el plazo sería mayor al que se le otorga para la usucapión, siempre teniendo en cuenta y protegiendo el derecho de propiedad de los demás copropietarios.

Participante 7

Si, por supuesto, debería darse esta modificatoria toda vez que así ya se pondría alerta a aquellos copropietarios que son irresponsables y así se preocuparían más por cumplir con sus obligaciones o al menos llegar a un acuerdo con respecto de estas. Serían como un incentivo para que aquellos malos copropietarios no se

Participante 8

Si, ese derecho en donde también se ve en juego la posesión del inmueble por parte de un buen copropietario, debes ser prescribirle. Permitiendo así que el copropietario pueda adquirir la alícuota de este mal copropietario que se desentendió del bien.

Participante 9

Si, y el plazo prescriptorio debe ser por 10 años (concordante con la PAD) y debe empezar a computarse desde de manera objetiva e inobjetable e indubitablemente se acredite que aquellos malos copropietarios se han desentendido completamente del bien inmueble en común.

desentiendan del bien,
porque de hacerlo ya no
podrán solicitar la
partición.

Participante 10

No.

Fuente: Elaboración propia.

INTERPRETACIÓN:

Mogollón (2023) y Juárez (2023), no estarían de acuerdo ante una posible modificación de la regla de la imprescriptibilidad de la Acción de Partición, pues consideran que se estarían vulnerando los derechos que le corresponden a los copropietarios.

Mientras que, Fernández (2023), Solís (2023), Guerra (2023), Dias (2023), Leyva (2023), Rodas (2023), Callirgos (2023) y Rosillo (2023), sostuvieron que si estarían de acuerdo ante una posible modificación de la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición, pasando de ser imprescriptible a tener una tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción, por cuanto, el derecho de accionar de cada persona debe tener un plazo razonable. Siempre y cuando no se perjudiquen los derechos de los demás copropietarios. Tal prescripción debería iniciarse desde que indudablemente se acredite fehacientemente la negligencia de los demás copropietarios. Sería importante tal modificación toda vez que por un lado causaría incentivos a los buenos copropietarios en posesión del bien común y significaría una mejor en el mercado inmobiliario y, por otro lado, también sería un incentivo para aquellos malos copropietarios a que no se desentiendan del bien común. En esa misma línea, Solís (2023) manifestó que el plazo prescriptorio del derecho de acción debe ser de 10 años ya que va acorde con el tiempo exigido por la ley para solicitar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble, mientras que Callirgos es de la postura que debería ser por 15 años.

Por lo tanto, se ha llegado a determinar que si sería factible una modificación a la

regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, pasando de ser imprescriptible, a importar el tiempo transcurrido y también las circunstancias, teniendo una prescripción extintiva del derecho a acción de la Partición, ya que por un lado dejaría dicho precepto normativo de ser tan permisible ante las actitudes negligentes de los copropietario, incentivándolos a hacerse también responsable del bien común, como también generaría un incentivo al copropietario que está en posesión total del bien y esta haciendo un buen uso. Asimismo, el plazo prescriptorio debería computarse desde que se pueda comprobar fehacientemente la negligencia del copropietario del cual se pretende pierda su alícuota.

Tabla 14: *Opinión sobre si estarían a favor si los copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los demás copropietarios mediante la prescripción adquisitiva.*

Pregunta N° 12: ¿Estaría a favor de que los copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los demás copropietarios, convirtiéndose en dueño total, mediante la prescripción adquisitiva?

Participante 1	Participante 2	Participante 3
Si, siempre y cuando se demuestre que los demás copropietarios se han desentendido completamente del bien común.	Si, veo pertinente una modificatoria al artículo 985 del código civil de modo tal que permita que los buenos copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los malos copropietarios, mediante la usucapión; sin embargo, hay una barrera por cuanto considero que es una tarea difícil comprobar que un copropietario ha	No, porque se estaría vulnerando los derechos de los demás copropietario.

sido negligente completamente con el bien, pero de modo a que si se pueda comprobar estoy de acuerdo siempre que se demuestre la irresponsabilidad del copropietario con respecto al bien común.

Participante 4

Participante 5

Participante 6

Si, siempre y cuando no afecta los derechos de los otros copropietarios y que acredite fehacientemente que ha cumplido con los requisitos para que le den los acciones y derechos que le quitaron a aquel mal copropietario.

Si, genera incentivos positivos a aquellos copropietarios que son diligentes, pues la propiedad genera capacidad exclusiva de disponer, controlar y transferir en un mercado capitalista.

No, toda vez que nuestra legislación protege el derecho de propiedad de todos los titulares.

Participante 7

Participante 8

Participante 9

No tanto así, ósea el copropietario que pretende usucapir primero debe acreditar fehacientemente la negligencia del supuesto mal copropietario y esto durante el tiempo

Me parece justa la idea, pero igual no hay que dejar de lado a los demás copropietarios quienes tienen derechos sobre el mismo bien y al excluirlos, les causas un perjuicio; por otro lado

Si, esto permitiría una mejora en el mercado inmobiliario ya que serviría de incentivo a aquellos buenos copropietarios que son diligentes y están en posesión total del bien

prescriptorio establecido que un buen común para que puedan por ley (10 años), de lo copropietario prescriba invertir en ese inmueble y cual me parece muy las alícuotas del o los darle un mejor provecho. complicado acreditarlo. malos copropietarios me parece que iría acorde con la finalidad y función social de la prescripción adquisitiva.

Participante 10

No.

Fuente: Elaboración propia.

INTERPRETACIÓN:

Solis (2023), Fernández (2023), Leyva (2023), Rodas (2023), Guerra (2023) y Callirgos (2023), consideraron importante la idea de una modificación a la prohibición de los copropietarios para usucapir, permitiendo que un copropietario pueda adquirir mediante la usucapión las alícuotas de los demás copropietarios, con la finalidad de que el copropietario diligente y posesión total del bien común puedan adquirir e invertir en el inmueble sin que se genere ningún conflicto o incertidumbre jurídica, dándole un mejor provecho, mejorando así el mercado inmobiliario. Sin embargo, los autores son uniformes en mencionar que no se debe dejar de lado los derechos de los copropietarios, pues, para que pueda un copropietario adquirir las alícuotas de los demás primero debe acreditar los requisitos que la ley establece, primero una posesión pacífica, pública, continua y actuando como si fuera el único propietario y acreditar la negligencia del copropietario, siendo esta la razón del por qué el mal copropietario debe perder sus alícuotas. Por su parte, en este mismo argumento, Fernández (2023) rescata la importancia en la modificación de dicha regla; sin embargo, identifica la existencia de una barrera ya que de por sí es muy complicado primero acreditar una posesión como único propietario y segundo acreditar la negligencia del copropietario, del cual, se pretende que pierda sus alícuotas.

Por otro lado, Mogollón (2023), Dias (2023), Juárez (2023) y Rosillo (2023), consideraron que no se debería modificar la regla de la prohibición de los copropietarios para usucapir, toda vez que se estaría vulnerando los derechos de los demás copropietarios y que nuestra legislación protege el derecho de propiedad.

Bajo ese mismo supuesto, se ha llegado a establecer la importancia de una posible modificación a la regla de la prohibición de los copropietarios para usucapir, toda vez que, originaría un incentivo positivo a aquel copropietario en posesión del bien común pudiendo hacer que este invierta en dicho inmueble y así mejor el mercado inmobiliario, siempre y cuando no se deja de lado los derechos de los demás copropietarios y es por eso que se debe acreditar fehacientemente la negligencia de los copropietarios.

Tabla 15: *Opinión sobre los créditos financieros de los copropietarios.*

Pregunta N° 13: ¿Cree que cuando el copropietario haga suyo la totalidad del bien común será atractivo financieramente para créditos hipotecarios, etc.?

Participante 1	Participante 2	Participante 3
<p>Si, al prescribir las alícuotas del mal copropietario, el que es diligente y está en posesión con el bien común va a tener un mayor porcentaje de acciones y derechos sobre ese bien o la totalidad, en consecuencia, se vuelve más atractivo financieramente</p>	<p>Por supuesto, es por simple lógica el copropietario al prescribir la alícuota de aquel copropietario que es negligente, tendrá mayores acciones y derechos o quizá la totalidad el bien que antes era común y, consecuentemente, va a ser más atractivo financieramente.</p>	<p>Si, porque a mayor acciones y derechos o la totalidad de este va a poder gravar ese bien y va a ser más atractivo para las empresa financieras.</p>

hablando.	aparte de que le otorguen un mayor crédito a este buen copropietario, es de señalar la seguridad jurídica que habría en el tráfico jurídico de bienes, evitando largos y engorrosos procesos judiciales; también puede alterar o modificar el bien para un correcto funcionamiento.
-----------	---

Participante 4	Participante 5	Participante 6
Creo que más importante de un mayor crédito financiero – que por obvias razones se va a dar - esta que al copropietario convertirse en único dueño (porque asi se lo merece), se estaría dando una mayor seguridad jurídico en el comercio inmobiliario.	Si, al contar con el 100 % o mayoría del porcentaje de la propiedad, tendrás más valor comercial, al mejores créditos y también para hacer mejoras al bien.	Por su puesto, a mayor alícuotas mejor posicionamiento financiero se tendrá.

Participante 7	Participante 8	Participante 9
Claro, el tener una propiedad siempre ha significado un mejor crédito hipotecario y obviamente el tener toda	No solamente traería como beneficio ello, sino también una mayor confiabilidad en el tráfico jurídico de bienes, una	Si, por supuesto al ya tener la propiedad será objeto de un mejor financiamiento a una menor tasa de interés

la propiedad va a ser mayor seguridad jurídica mejor que solo tener un y también pues un mejor porcentaje de acciones y crédito hipotecario. derechos de esta.

Participante 10.

Sin duda alguna sí; sin embargo, los créditos hipotecarios no deben ponerse por encima de un derecho real.

Fuente: Elaboración propia.

INTERPRETACIÓN:

Solis (2023), Guerra (2023), Fernández (2023), Rodas (2023), Dias (2023), Juárez (2023), Rosillo (2023), Leyva (2023), Callirgos (2023) y Mogollón (2023), uniformemente sostienen que por lógica cuando el buen copropietario haga suyo la totalidad del bien común será atractivo financieramente para créditos hipotecarios, toda vez que tendrá un mayor porcentaje de acciones y derecho. Pero muy aparte de ser atractivo financieramente, traería consigo una mayor seguridad jurídica en el tráfico jurídico de bienes, por ende, en el mercado inmobiliario.

Si bien Mogollón (2023), sostiene que si sería más atractivo financieramente el copropietario al adquirir un mayor porcentaje de los acciones y derechos del bien común o, quizá, la totalidad del bien. Esto no debería sobreponerse ante un derecho real.

Entonces, se ha llegado a establecer que efectivamente de adquirir mediante la prescripción adquisitiva un mayor porcentaje de alícuotas o la totalidad del bien común va a ser más atractivo financieramente, lo cual generaría otro incentivo positivo para el buen copropietario para hacer una mejora en el bien o insertarlo en el tráfico jurídico de bienes y por ende traería consigo una mejora en el mercado inmobiliario.

Finalmente, como resultado del tercer objetivo específico se tiene que, el artículo 985 del código civil con respecto a las reglas de la imprescriptibilidad de la acción de partición y la prohibición del copropietario para usucapir, adopta una postura permisible a los copropietarios que toman actitudes negligentes con el bien común, siendo esto, pues, un factor determinante para que algunos inmuebles sujetos a copropiedad no logren ingresar al mercado inmobiliario. Por lo tanto, se pretende una modificación a la regla de la prohibición de los copropietarios para usucapir, pues generaría incentivos para la inversión de los copropietarios en posesión del bien común, mejorando así el mercado inmobiliario.

Lo cual, se contrasta con lo mencionado por Ortega (2017) en su investigación quien concluyó que al darse la posibilidad de que un copropietario adquiriera el bien común en su totalidad por la prescripción adquisitiva generaría beneficios económicos, financieros y sociales. De igual forma, concuerda este resultado con lo mencionado por Haro (2022) quien recomendó la aceptación de esta figura legal; sin embargo, el que pretenda dicha acción deberá acreditar fehacientemente la posesión exclusiva y excluyente del bien común. En esta misma línea concuerda Gómez (2020), quien mencionó que de darse esta posibilidad se otorgaría una mejor y mayor seguridad jurídica en el mercado inmobiliario.

La teoría aplicable sería la que menciona Gonzales (2012), quien sostuvo que la posibilidad de que un copropietario adquiriera la totalidad del bien común mediante la prescripción adquisitiva traería beneficios, mejorando al sector inmobiliario, generando inversión.

V. CONCLUSIONES:

Las conclusiones que se arriban a la presente investigación van de acuerdo y dando cumplimiento a cada uno de nuestros objetivos, siendo que:

- 1- Se analizó la afectación que se causa al mercado inmobiliario por las reglas de la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir, pues, significan barreras que causan inseguridad e incertidumbre jurídica en el mercado inmobiliario.
- 2- Se dejó establecida la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de la obligatoriedad de la acción de partición, por cuanto, debería tener una prescripción extintiva de la acción, pues resultaría injusto debido a la temporalidad que un copropietario puede ser negligente.
- 3- Se identificó la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios para usucapir, pues genera desincentivos en los copropietarios que son diligentes y están en posesión total del bien común, impidiendo su inversión sobre estos bienes sujetos a la copropiedad, por ende en el sector inmobiliario.
- 4- Se propone reforma del artículo 985 del Código Civil., pues ha quedado establecida e identificada su incidencia negativa en el mercado inmobiliario.

VI. RECOMENDACIONES:

Después de haber analizado la afectación al mercado inmobiliario por las reglas de la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición de los copropietarios, se recomienda lo siguiente:

- 1- Se propone que nuestro ordenamiento jurídico no sea tan permisible ante las conductas o actitudes negligentes de los copropietarios, en ese sentido:
- 2- Se propone al Congreso de la República la reforma al artículo 985 del Código Civil, siendo que, la acción de partición debe tener un plazo prescriptivo extintivo de la acción de dicha figura legal, pasando a tener un plazo prescriptivo razonable a los 15 años, el cual se deberá comenzar a computar desde que el copropietario que pretenda hacer suya la totalidad del bien común pueda comprobar fehacientemente la negligencia del otro copropietario.
- 3- Asimismo, se propone al Congreso de la República la reforma del artículo 985 del Código Civil en el sentido de que debe permitirse la prescripción adquisitiva entre copropietarios, lo cual permitirá mayores incentivos, lo que traerá consigo inversión y mejorará así al mercado inmobiliario.

REFERENCIAS:

- Alanis, W. H. (2019). Prescripción adquisitiva: la cesión de derechos posesorios de un inmueble requiere de un título solemne. *Revista De Derecho*, 18(36), 127-144. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7537847>
- Alfaro Nuñez, I. A-& Mendoza Correa, G. (2022). *“La necesidad de establecer una prescripción adquisitiva especial del bien sujeto a régimen de copropiedad”*. Tesis para obtener el título profesional de abogado. Universidad César Vallejo. Repositorio institucional: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/113983>
- Aliaga Carpio, L. J. & Yarasca Poma, J. J.. *“La Posibilidad de los Copropietarios de Ejercer la Prescripción Adquisitiva de Dominio en el Ordenamiento Jurídico Peruano”*. Tesis para optar el título de Abogado. Universidad Peruana Los Andes. Repositorio Institucional Digital UPLA. <https://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/4033>
- Álvarez Risco, A. (2020). Clasificación de las investigaciones. Universidad de Lima, Facultad de Ciencias Empresariales y Económicas, Carrera de Negocios Internacionales. <https://hdl.handle.net/20.500.12724/10818>
- Arambulo Champi, M. (Febrero 2021). Comentarios a la Casación N° 1121-2017-Lima Norte. En M. Arambulo Champi, LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN LA JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA (págs. 247-255). Lima: Gaceta Jurídica.
- Arias Gonzáles, J. L., & Covinos Gallardo, M. (2021). Diseño y metodología de la investigación. Enfoques Consulting EIRL. <https://repositorio.concytec.gob.pe/handle/20.500.12390/2260>
- Arias, J., Holgado, J., Tafur, T., & Vasquez, M. (2022). Metodología de la investigación: El método ARIAS para desarrollar un proyecto de tesis. Instituto Universitario de Innovación Ciencia y Tecnología Inudi Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12390/3109>

Arribas Irazola, G., & Lau, E. (2011). Acerca de la prescripción adquisitiva: ¿saliendo de la "caverna"? THEMIS Revista De Derecho, (60), 149-166. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9063>

Avendaño Arana, F. (2012) *“Aspectos grises sobre la coposesión y la prescripción adquisitiva. A propósito de la sentencia del reciente pleno casatorio”*. Segundo Pleno Casatorio Civil. Fondo Editorial Del Poder Judicial: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b114a6804ee66d60bd37ff913564ce12/SEGUNDO+PLENO+CASATORIO.pdf?MOD=AJPERES>

Avendaño, J., & Avendaño, F. (2019). Derechos reales. Fondo Editorial de la PUCP.

Baracaldo, A. (2020). La constitucionalización de la usucapión en la práctica del Derecho - Análisis jurisprudencial. [Tesis de maestría, Universidad del Rosario]. https://doi.org/10.48713/10336_31167

Bautista-Alderete, J. M. (2016). *Copropiedad y usucapión: ¿Los copropietarios pueden adquirir por prescripción adquisitiva los bienes comunes?* *Advocatus*, 033, 117-130. <https://doi.org/10.26439/advocatus2016.n033.4421>

Berrocal Quispe, E. F. (2019). “La Prescripción Adquisitiva de Dominio y sus Implicancias y el Derecho a la Propiedad en Sede Notarial”. Tesis para optar el grado de Maestro en Derecho Notarial y Registral. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Alicia Concytec: https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UIGV_5b9b3ee1b04fb278be7a0e87a2b135ec

Carranza, V. A. B. (2018). La posesión como elemento de hecho necesario para oponerse al propietario no registral en las ventas sucesivas. LP. https://lpderecho.pe/la-posesion-elemento-hecho-necesario-oponerse-al-propietario-no-registral-las-ventas-sucesivas/#_ftnref4

Castillo Torres, R. G. (2020, 5 mayo). *La hipoteca sobre cuotas ideales. Análisis de las situaciones jurídicas de desventaja respecto del acreedor y el deudor hipotecario – Civil Law*. Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/robertocastillotorres/2020/05/05/la-hipoteca->

sobre-cuotas-ideales-analisis-de-las-situaciones-juridicas-de-desventaja-respecto-del-acreedor-y-el-deudor-hipotecario/

- Chamorro, M. E. S., & Báez, G. L. (2018). El régimen de copropiedad y sus problemas jurídicos. *Revista Facultad de Jurisprudencia*, 139-152. <https://doi.org/10.26807/rfj.v0i3.41>
- Cisneros Cuya, R. (2022), “La prescripción adquisitiva de dominio y el saneamiento físico legal de predios urbanos, en el distrito de Ayacucho, 2021”- Tesis para optar el título profesional de abogado. Universidad César Vallejo. Repositorio institucional : <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/112164>
- Correia, M. I. T. D. (2023). Ethics in research. *Clinical nutrition open science*, 47, 121-130. <https://doi.org/10.1016/j.nutos.2022.12.010>
- Corte Suprema de la República de Colombia. Sala de Casación Civil SC1302-2022 Radicación n° 11001-31-03-031-2015-00519-01. Ponente Tejeiro Duque, O. A., Bogotá, de fecha 12 de mayo de 2022. <file:///C:/Users/User/Downloads/POSESION%20EXCLUYENTE.pdf>
- Corte suprema. Sentencia del Segundo Pleno Casatorio. Casación N° 2229-2008 Lambayeque, de fecha 23 de octubre del 2008 <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d9ac818047ebd8c48b39ef1f51d74444/Segundo+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d9ac818047ebd8c48b39ef1f51d74444>
- Cramer, R. (2022). ¿Abandonar al cónyuge, abandonar la casa? Abandono de Acciones de Copropiedad en Bienes Inmuebles [Discusión de MVM (10751/2000) [2020] ZAGPPHC 155 (20 de marzo de 2020)]. *Stellenbosch Law Review* , 2022 (3), 548–559. <https://doi.org/10.47348/slr/2022/i3a10>
- Crespo Santiago, N.D. R.& Carrasco Ramos, G. Y. (2019). “*La Imposibilidad del Copropietario de Adquirir por Prescripción Adquisitiva los Bienes en Copropiedad y su influencia en el Tráfico de Bienes en la Ciudad De Huancayo, 2017-2018*”. Tesis para optar el título de abogado. Universidad

Peruana los Andes. Repositorio institucional:
<https://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/1874>

Díaz Reyna, J. M. (2020). Derechos reales disposiciones generales en el CCCN. *Revista de Derecho Notarial y Registral | Universidad Blas Pascal*, (3 (2016)), 171–205. [https://doi.org/10.37767/2362-3845\(2016\)005](https://doi.org/10.37767/2362-3845(2016)005)

Díaz-Bravo, L., Torruco-García, U., Martínez-Hernández, M., & Varela-Ruiz, M. (2013). La entrevista, recurso flexible y dinámico. *Investigación en Educación Médica*, 2(7),162-167.[fecha de Consulta 24 de Junio de 2023]. ISSN: 2007-865X. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=349733228009>

Elali, F. R., & Rachid, L. N. (2023). AI-generated research paper fabrication and plagiarism in the scientific community. *Patterns*, 4(3), 100706. <https://doi.org/10.1016/j.patter.2023.100706>

Enrique Varsi (2017). Del Diario Oficial El Peruano, J. S. (s. f.). JURÍDICA | Diario Oficial El Peruano. <https://elperuano.pe/suplementosflipping/juridica/687/web/pagina03.html>

Escobar Cruz, G. & Ponce Morales, L. O. (2021). *“LIMITACIONES REGISTRALES DERIVADAS DEL REGIMEN DE CO-PROPIEDAD: CASO PARCELA 82 DEL DISTRITO DE SAN JERÓNIMO - CUSCO”*. Tesis para optar el Título Profesional de Abogado. Universidad Andina del Cusco. Repositorio U. Andina: <https://repositorio.uandina.edu.pe/handle/20.500.12557/4277>

Fernández, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Revista Eleuthera*. <https://doi.org/10.17151/eleu.2019.20.8>

Flores, S., & Anselmo, F. (2019). Fundamentos Epistémicos de la Investigación Cualitativa y Cuantitativa: Consensos y Disensos. *Revista Digital de Investigación en Docencia Universitaria*, 101-122. <https://doi.org/10.19083/ridu.2019.644>

García-González, J. L. A., & Sánchez, P. A. (2020). Diseño teórico de la investigación: instrucciones metodológicas para el desarrollo de propuestas y proyectos de

investigación científica. Información tecnológica, 31(6), 159-170.
<https://doi.org/10.4067/s0718-07642020000600159>

Giesecke Sara Lafosse, Mercedes P.. (2020). Elaboración y pertinencia de la matriz de consistencia cualitativa para las investigaciones en ciencias sociales. Desde el Sur, 12(2), 397-417. <https://dx.doi.org/10.21142/des-1202-2020-0023>

Gomez Laurente, P. (2020). “Prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios”. Tesis para obtener el título profesional de Abogado. Universidad Privada César Vallejo. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/76408>

Gonzales Barrón, G. (2010). Derecho Reales . Lima : Ediciones Legales .

Gunther Gonzales Barrón. 16 de agosto de 2022. “Prescripción Adquisitiva entre Copropietarios”. https://www.youtube.com/watch?v=g94tQ_GWAxc

Guzmán, S. J. C. (2021). Derechos reales: todo lo que debes saber de la «copropiedad». LP. <https://lpderecho.pe/derechos-reales-copropiedad-codigo-civil/>

Guzmán, S. J. C. (2021b). [Derechos reales] ¿Cómo se adquiere la posesión? ¿Qué es la tradición? LP. <https://lpderecho.pe/derechos-reales-adquisicion-posesion-tradicion/>

Guzmán, S. J. C. (2022). ¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio? Bien explicado. LP. https://lpderecho.pe/prescripcion_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/

Guzmán, S. J. C. (2022). Las clases de posesión en el Código Civil. Bien explicado. LP. <https://lpderecho.pe/clases-posesion-codigo-civil/>

Haro Betún, D. I. (2022) “La Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de la Cuota de un Copropietario” Tesis para optar el Título Profesional de Abogados – Universidad Nacional de Chimborazo. Repositorio Digital UNACH. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/9511>

Hernandez Mendoza, S., & Duana Avila , D. (2020). Técnicas e instrumentos de recolección de datos. Boletín Científico De Las Ciencias Económico Administrativas Del ICEA, 9(17), 51-53. <https://doi.org/10.29057/icea.v9i17.6019>

<https://doi.org/10.1590/0034-7167.2022750301>

Hugo, S. C & Reyes R., C.& Mejía S., K. (2018). Manual de términos en investigación científica, tecnológica y humanística. Repositorio Institucional de la Universidad Ricardo Palma <https://repositorio.urp.edu.pe/handle/20.500.14138/1480>

Idrogo Rodríguez, J. R.(2018). “*Los Derechos y Obligaciones de los Copropietarios Frente a Terceros*”. Tesis presentada para optar el grado académico de maestro en Derecho con mención en Civil y Comercial. Universidad Nacional “Pedro Ruiz Gallo”. Repositorio institucional <https://hdl.handle.net/20.500.12893/7412>

Kim, M. (2021). El sistema de copropiedad en Japón. Vestnik Sankt-Peterburgskogo Universiteta. Pravo , 12 (2), 374–383. <https://doi.org/10.21638/spbu14.2021.208>

Lama More , H. E. (2015). La posesión en la propiedad y en el registro Problemática en la transmisión inmobiliaria. En Luis Moisset de Espanés, Guillermo Lohmann Luca de Tena, Juan Espinoza Espinoza, Alfredo Bullard González, Jairo Cieza Mora, Francisco Avendaño Arana, . . . René Cervantes López, Derecho Civil Patrimonial (pág. 106). Lima: Gaceta Jurídica .

López, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Revista oficial del poder judicial, 11(13), 165-196. <https://doi.org/10.35292/ropj.v11i13.43>

Maisch Von Humboldt, L. (1985). El derecho del copropietario a usar el bien común: tres soluciones diversas y discrepantes en el Código Civil de 1984. Ius Et Praxis, (005), 91-96. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis1985.n005.3308>

Martínez Morales, J. (2023). Sobre la posesión para adquirir el dominio de un inmueble por prescripción adquisitiva en Cataluña. Tribunal Superior de Justicia de

Cataluña, 19 de diciembre de 2019, Número de Recurso 147/2019, Número de Resolución 84/2019. Revista Justicia & Derecho, 6(1), 1–14. <https://doi.org/10.32457/rjyd.v6i1.2037>

Mejorada C., M. (2013). La Posesión en el Código Civil Peruano. Derecho & Sociedad, (40), 251-256. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/12805>

Mendo Marcelo, E. L. (2021) “*Saneamiento de propiedades inmuebles a través de prescripción adquisitiva dominio de predios, en sede municipal del distrito de Comas – 2020*”. Tesis para optar el título profesional de abogado. Universidad César Vallejo. Repositorio institucional: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/80600>

Molina Escobar, V. A. (2022). “La prescripción adquisitiva de dominio sobre una porción de un inmueble no sometido al régimen de propiedad horizontal en Colombia – análisis legal, doctrinal y jurisprudencial”. Tesis para optar la especialidad en Derecho Procesal. Universidad de Antioquia. Repositorio institucional: https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/32898/1/MolinaVictor_2022_PrescripcionPropiedadHorizontal.pdf

Moisés Arata Solfs (1991) Código Civil Comentado Tomo V. Lima. Gaceta Jurídica

Moreno Gupioc, P. M. & Valcerde Utrilla, B. K. (2013). “*Efectos de la Prescripción adquisitiva frente a la garantía hipotecaria inscrita*”. Tesis para obtener el título profesional de abogada. Universidad Nacional de Trujillo. Repositorio UNITRU: <http://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/8257>

Myoung, S. (2022). Características de la institución legal de copropiedad en Corea. Pravovedenie , 66 (3), 264–275. <https://doi.org/10.21638/spbu25.2022.302>

Navarro, I. B. (2023, 6 febrero). Usucapión entre comuneros. Editorial Jurídica Sepínn. <https://blog.sepin.es/2021/06/usucapion-entre-comuneros>

Oliveira Ellen SF, Presado MH, Baixinho CL. Aspects of qualitative research in times of pandemic. Rev Bras Enferm.2022;75(3):e750301.

- Ortega, P. (2017). Prescripción de la cuota de un comunero (heredero o copropietario). Licenciatura Pregrado. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador. Repositorio Institucional Digital. Obtenido de <http://201.159.223.180/handle/3317/8138>
- Ortiz Cruz, S.G.N. & Ramirez Arregui, M.A. (2019) “Prescripción Adquisitiva de Dominio” Casación N° 2528-2017 – Lima Norte”. Trabajo de Suficiencia Profesional Método de Caso Jurídico para optar el título profesional de Abogado. Universidad Científica del Perú. Loreto http://repositorio.ucp.edu.pe/bitstream/handle/UCP/941/STEPHANNY_MICHE%20L_DER_TSP_TITULO_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Ortiz S., I. (2010). “El derecho de propiedad y la posesión informal”. Primera Edición. Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima. Recuperado de: [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/D727273F42FEA38505257C3F005480B5/\\$FILE/Material_2_Derecho_de_Propiedad.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/D727273F42FEA38505257C3F005480B5/$FILE/Material_2_Derecho_de_Propiedad.pdf)
- Parada Abogados. (2017, 28 de abril) Es posible la Usucapion entre Coherederos o Comuneros. <https://paradaabogados.com/es/jrp/836-es-posible-la-usucapionentre-coherederos-o-comuneros>
- Páramo de Santiago, C. (2019). Acción reivindicatoria y la prescripción por usucapión de bienes inmuebles: Comentario a la STS de 10 de julio de 2019. CEFLegal. Revista práctica De Derecho, (226), 93–98. Recuperado a partir de Dialnet: <https://revistas.cef.udima.es/index.php/ceflegal/article/view/9743>
- Pasco Arauco , A. (febrero 2021). Pacificidad, Continuidad Animus Domini e Intervención en la Prescripción adquisitiva del Club Libertad. Gaceta Civil & Procesal Civil N°92, 63-96.
- Pasquet, M. (2019). Intervención del Título. Casos especiales del coheredero y condómino. Revista de Derecho Real y Registral. 10. Obtenido de Lejister: https://ar.lejister.com/articulos.php?Hash=04dd12e58eb875bc2d9b0db84951e088&hash_t=efff594e6fc42dfcd4b4b7b0d6b83542

- Pérez Vallejo, A. (2018). Notas sobre la comunidad de bienes: reglas básicas y algunas cuestiones litigiosas. Derecho PUCP, (80), 239-277. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.201801.007>
- Puma Vilca, K. (2022). *“Prescripción adquisitiva como realidad de la propiedad y su declaración judicial frente a la acción reivindicatoria 2022”*. Tesis para obtener el título profesional de abogada. Universidad César Vallejo. Repositorio institucional: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/112170>
- Riofrio Martel, K. E. (2022). “Fundamentos jurídicos que permitan la prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, a partir de una modificación al artículo 985 del Código Civil. Tesis para obtener el título profesional de abogados. Universidad César Vallejo. Repositorio institucional Digital. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/113723>
- Robalino Medina, D. E. (2020). *“Conflicto Negativo de Competencias y Trámite en cuanto a Juicios de Partición en Materia Civil”*. Trabajo de Titulación previo a la obtención del Título de Abogada de los Tribunales y Juzgados de la República. Universidad Central del Ecuador. Repositorio digital: <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/22734>
- Rojas Leaña, R. M. & Rosell Garate, J. (2022). *“Regulación de la prescripción adquisitiva por copropiedad para formalizar propiedades informales en la Asociación Fray Martín – Carabayllo – 2021”*. Tesis para obtener el título profesional de abogados. Universidad César Vallejo. Repositorio institucional Digital.
- Rojas, M. (2019) prescripción adquisitiva de dominio de la cuota ideal de su propietario en el código civil, 2019”. Tesis para optar el título profesional de Abogado. Universidad Peruana de las Américas. <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/1001>
- Sabene, S. (2018) Revista Notarial: Prescripción adquisitiva entre condóminos o coherederos. Universidad Notarial Argentina. Obtenido de <https://www.bvirtual.com.ar/wp-content/uploads/RN-986-Sabene.pdf>

- Sampieri, R (2018) Metodología de la Investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. Metodología de la Investigación. <http://www.biblioteca.cij.gob.mx/>
- Sayles, V. (2020). 10. Co-ownership. In Land Law Concentrate (pp. 143–164). Oxford University Press. <https://doi.org/10.1093/he/9780198855224.003.0010>
- Sepúlveda Larroucau, M. A. (2017). EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DE LA LEY CHILENA N° 19.537. ANUARIO DE DERECHO REGISTRAL IBEROAMERICANO, 15. <http://www.sepulvedayescudero.cl/wp-content/uploads/2019/12/rvpdf1-A.pdf>
- SOLIS, M. A. (2020). “Imprescriptibilidad de la acción de partición”. En d. e. GACETA JURÍDICA, CODIGO CIVIL COMENTADO TOMO V (págs. 584-590). LIMA: GACETA JURÍDICA.
- SOLIS, M. A. (2020). “Obligatoriedad de la partición”. En d. e. GACETA JURÍDICA, CODIGO CIVIL COMENTADO TOMO V (págs. 580-583). LIMA: GACETA JURÍDICA.
- Swinkels, L. (2023). *Empirical evidence on the ownership and liquidity of real estate tokens.* *Financial Innovation,* <https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85146603238&origin=resultslist&sort=plf-f&src=s&st1=real-estate+market&nlo=&nlr=&nls=&sid=55f8e2ff933a6d525f3bd13233ff294c&so t=b&sdt=cl&cluster=scofreetoread%2c%22all%22%2ct%2bscopubyr%2c%22 2023%22%2ct%2c%222022%22%2ct%2c%222021%22%2ct%2c%222020 %22%2ct%2c%222019%22%2ct%2bscosubjabbr%2c%22ECON%22%2ct% 2c%22SOCI%22%2ct&sl=33&s=TITLE-ABS-KEY%28real-estate+market%29&relpos=1&citeCnt=0&searchTerm=>
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. Gaceta Civil & Procesal Civil, (68), 71-79. Recuperado de <https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/7987>
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). Tratado de Derechos Reales. Tomo 2. Lima : Universidad de Lima.

- Varsi-Rospigliosi, E. (2016). La actuación del propietario. Análisis del animus domini. En Universidad de Lima eBooks (Vol. 624, pp. 4-5). <https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/4019>
- Vásquez, A. T. (2021). Copropiedad: disposición de la cuota y sus frutos. LP. <https://lpderecho.pe/copropiedad-disposicion-cuota-frutos/>
- Vásquez, A. T. (2022). ¿En qué consiste la división y partición de un inmueble? LP. <https://lpderecho.pe/divisionparticioninmueble/#:~:text=La%20partici%C3%B3n%20es%20un%20acto,lo%20deseen%2C%20con%20la%20debid>
- Velencoso, L. M. (2019). “*La partición de la herencia. Un estudio jurisprudencial*”. Anuario de derecho civil, 72(4), 1247-1330. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7202249.pdf>
- Villar, T. P. (2018). Sentencia de prescripción adquisitiva de dominio: ¿declarativa o constitutiva?, por Gunther Gonzales Barrón. LP. <https://lpderecho.pe/sentencia-prescripcion-adquisitiva-dominio-declarativa-constitutiva/>
- Vivanco & Bucaram (2019); “La prescripción adquisitiva de dominio y su incidencia en el derecho de dominio de las personas y el patrimonio personal. (Programa de Maestría en Derecho Civil y Procesal Civil). Universidad Católica de Cuenca Extensión Azogues. Repositorio UNIANDES : <https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/9893>
- Yangua Sandoval, D. L. (2017). “*La Prescripción Adquisitiva de Dominio como Forma de Extinción de La Hipoteca*”. Tesis para optar el título profesional de abogado. Universidad Nacional de Piura. <https://core.ac.uk/download/pdf/250077655.pdf>
- Zurita Rios, A. N (2016). “*Determinantes del Mercado Inmobiliario que Afecta la Volatilidad del Precio Fundamental por Metro Cuadrado de los Inmuebles Multifamiliares en Lima Metropolitana Durante el Periodo 2002-2014*”. Trabajo de investigación para optar el Título profesional de Economista. Universidad de Lima. Repositorio de la Universidad de Lima

ANEXO 1: Matriz de categorización apriorística

Categoría de Estudio	Definición Conceptual	Categorías	Subcategorías
Reglas de imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir	<p>Vásquez (2022), menciona que la acción de partición no tiene una temporalidad establecida para que se pueda solicitar, es decir, se puede pedir en cualquier momento, por la razón de que es una acción que va a poner fin a la copropiedad y que poner fin a la copropiedad.</p> <p>Pasco (2020), La prescripción adquisitiva de dominio entre copropietarios, en el Perú, está prohibida, pues, nunca (mientras exista tal prohibición) se tomará en cuenta el tiempo a pesar de que el copropietario posea el bien común de manera total, este jamás se convertirá en propietario por la usucapión.</p>	Acción de partición	Características
		Prohibición de la prescripción adquisitiva en el régimen de copropiedad	Copropiedad
			Usucapión entre copropietarios
Afectación al mercado inmobiliario	Lamas y Romaniega (2022), que menciona que el mercado inmobiliario consiste en aquellos inmuebles que se encuentran habilitados para el desarrollo de una actividad comercial, ya sea propio o de tercero, excluyendo a los establecimientos que están en estado de construcción. Y que el perjuicio será aquellas trabas o barreras burocráticas que impiden el correcto funcionamiento del tráfico jurídicos de bienes.	Consecuencias del artículo 985 del C.C	Perjuicio al Sector Inmobiliario
			Reforma Legislativa



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Guía de Entrevista

TÍTULO: “AFECTACIÓN AL MERCADO INMOBILIARIO POR REGLAS DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE PARTICIÓN Y PROHIBICIÓN DEL COPROPIETARIO PARA USUCAPIR”

Entrevistado: *Perigma Dios Suárez*

Cargo/profesión: *Abogada*

Colegiatura: N° *9071*

Instrucción: El presente proyecto de investigación tiene las preguntas necesarias e importante para su elaboración, por lo tanto, se le solicita que responda las siguientes preguntas de forma clara y transparente.

“Objetivo General: Determinar los efectos de la disposición del artículo 985 del Código Civil en el mercado inmobiliario”

De mencionado objetivo general se desprenden los siguientes objetivos específicos:

“Primero objetivo específico: Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición.”

1. ¿Es oportuna la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición? ¿Por qué?

Si, considero oportuna la figura de la acción de partición, ya que está destinada a proteger los derechos de los copropietarios con respecto al bien común; asimismo asegura derechos sucesorios de los coherederos del bien común.

2. ¿Le parece justo que aquel copropietario que es diligente y que está en posesión de manera total del bien común se vea perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente? ¿Por qué?

Por un lado considero que si es justo, ya que la acción de partición está destinada a proteger los derechos de la propiedad y sucesorios de los copropietarios; pero, por otro lado hay que considerar que la norma no toma en consideración las circunstancias que pueden presentarse como las de ocasionar un perjuicio al bien copropietario por lo que deviene de injusto.

“Segundo objetivo específico: Identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios de usucapir”

3. ¿Qué problemas considera usted que tiene la copropiedad?

Al tener todos los mismos derechos y obligaciones todos los copropietarios, es muy probable que siempre exista discrepancia en la copropiedad, pues cada uno de sus copropietarios actúa en defensa y protección de sus intereses y beneficios dentro de su alcuota, sin embargo, así como defienden sus propios derechos, intereses o beneficios estos en su mayoría no son responsables como corresponde con el bien común, creando así problemas en este régimen.

4. En su experiencia, ¿Considera usted que todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones con respecto al bien común?

No, no todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones e incluso algunos dejan totalmente abandonados a los bienes comunes, dejando en su completa responsabilidad del bien común a quien este en posesión.

5. Para usted, ¿Qué significa o que implicancia tiene una persona en posesión sobre un bien inmueble?

La posesión a manera general, es la tenencia de la cosa, en este caso de un bien inmueble, pero para estar en posesión de un inmueble, creo que significa tiempo y trabajo, dedicación para así también gozar y disfrutarlo.

6. ¿Qué opina con respecto a la prohibición de los copropietarios para usucapir y si afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común?

Es oportuna tal prohibición porque así se protege los derechos e intereses de los copropietarios y sucesores; sin embargo, también se debe tener en consideración a aquel copropietario que está en posesión de este y si el resto son negligentes.

7. ¿Considera que al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir, el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva?

Si, pero el legislador tomó en cuenta los intereses y derechos sucesorios de los copropietarios.

8. ¿Considera importante la prescripción como saneamiento legal de bienes?
¿Por qué?

Claro, la prescripción adquisitiva como saneamiento legal de bienes inmuebles es un mecanismo importante que sirve para formalizar predios que no lo están.

“Tercer objetivo específico: Proponer reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario”.

9. ¿Considera que el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes?

Considero que no, ya que tales prohibiciones

son en años de defender los derechos e intereses de todos los copropietarios y sus herederos.

10. En su opinión ¿Considera como factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario?

Si, ya que los predios no pueden ser utilizados de manera adecuada por aquellos copropietarios poseedores que si lo quisieran dar un buen provecho o uso de ese inmueble o incluso hasta invertir en el.

11. ¿Estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, pasando de ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción?

Si, por supuesto, debería darse esta modificación toda vez que así ya se perdía alerta a aquellos copropietarios que son irresponsables y así se preocuparían más por cumplir con sus obligaciones o al menos llegar a un acuerdo con respecto de estos. Serían como un incentivo para que aquellos malos copropietarios no se desentendieran del bien, porque de hacerlo ya no podrán solicitar la partición.

12. ¿Estaría a favor de que los copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los demás copropietarios, convirtiéndose en dueño total, mediante la prescripción adquisitiva?

No tanto así, o sea el copropietario que pretende usucapir primero debe acreditar fehacientemente la negligencia del supuesto mal copropietario y esto durante el tiempo prescutorio establecido por ley (10 años), de lo cual me parece muy complicado acreditarlo.

13. ¿Cree que cuando el copropietario haga suyo la totalidad del bien común será atractivo financieramente para créditos hipotecarios, etc.?

Claro, el tener una propiedad siempre ha significado un mejor crédito hipotecario y obviamente al tener toda la propiedad va a ser mejor que solo tener un porcentaje de acciones y derechos de esta.


 Bonigna J. Rios Suárez
ABOGADA
REG. CALL. 009071

Firma del entrevistado.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Guía de Entrevista

TÍTULO: “AFECTACIÓN AL MERCADO INMOBILIARIO POR REGLAS DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE PARTICIÓN Y PROHIBICIÓN DEL COPROPIETARIO PARA USUCAPIR”

Entrevistado: Karen Sojia Guerra Casana

Cargo/profesión: Abogada

Colegiatura: N° 12766 CALL

Instrucción: El presente proyecto de investigación tiene las preguntas necesarias e importante para su elaboración, por lo tanto, se le solicita que responda las siguientes preguntas de forma clara y transparente.

“Objetivo General: Determinar los efectos de la disposición del artículo 985 del Código Civil en el mercado inmobiliario”

De mencionado objetivo general se desprenden los siguientes objetivos específicos:

“Primero objetivo específico: Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición.”

1. ¿Es oportuna la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición? ¿Por qué?

La figura legal de la Acción de Partición es importante, ya que pone fin a la copropiedad y da uso exclusivo de la parte que le corresponde a cada uno de los Copropietarios, estoy de acuerdo en que la acción de Partición sea obligatoria, es decir, que cuando uno de los Copropietarios la plantea no se debe medir justificación alguna sobre el hecho de la partición, salvo el bien sea imposible de dividir o indiviso; sin embargo, no estoy tanto de acuerdo en el aspecto de que la acción de partición sea imprescriptible, ya que el tiempo en el derecho a veces es determinante para constituir derechos (en el caso de la usucapión), e igual forma es de vital importancia tener presente el comportamiento del copropietario que solicita la división y partición del bien común, caso contrario, causaría un perjuicio a aquel buen copropietario sobre el bien común.

2. ¿Le parece justo que aquel copropietario que es diligente y que está en posesión de manera total del bien común se vea perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente? ¿Por qué?

Claro que no, pero la norma es preciso al establecer como regla a la imprescriptibilidad de la acción de partición, sin importar el tiempo transcurrido y si es diligente o no, claro que dicha situación es injusta para el copropietario que cumple con todas sus obligaciones y da un mejor uso al bien.

“Segundo objetivo específico: Identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios de usucapir”

3. ¿Qué problemas considera usted que tiene la copropiedad?

Los copropietarios tienen los mismos derechos y obligaciones sobre el bien común, en su mayoría existen ciertas discrepancias al momento de los ejercicios de los derechos, pues cada quien vela por sus intereses. E igual forma no todos los copropietarios no cumplen con sus responsabilidades como tal, el cual, representa otro problema.

4. En su experiencia, ¿Considera usted que todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones con respecto al bien común?

Vemos muchas veces que en la práctica esto no sucede así, por lo tanto, no todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones dejando de lado sus responsabilidades que le corresponden sobre el bien común.

5. Para usted, ¿Qué significa o que implicancia tiene una persona en posesión sobre un bien inmueble?

Por definición la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, es decir que la posesión significa que una persona ejerce un dominio hecho sobre bien inmueble, por lo tanto, su implicancia tiende a que aquella persona le dedique tiempo y dinero a ese bien para que ese dominio lo ejerza de manera tranquila y digna.

6. ¿Qué opina con respecto a la prohibición de los copropietarios para usucapir y si afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común?

Considero como una traba al mercado inmobiliario el hecho de no permitir que el copropietario adquiriera la totalidad de las alícuotas del bien común mediante la usucapción, toda vez que desincentiva aquellos buenos copropietarios a darle un buen uso o mantenimiento o mejoras al bien que está poseyendo, pues, se está dejando de lado la verdadera finalidad de la prescripción adquisitiva, ya que va a premiar a aquel poseedor que le da un mejor uso del bien que aquel mal propietario que es completamente negligente.

7. ¿Considera que al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir, el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva?

Si, al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva, pues esta prohibición tampoco toma en cuenta lo significativo e importante que significa el esfuerzo y trabajo que le da alguien a un inmueble en posesión.

8. ¿Considera importante la prescripción como saneamiento legal de bienes?
¿Por qué?

Si claro, es muy importante la prescripción adquisitiva de dominio como medio para sanear legalmente los bienes, porque con la función social de usucapir, se premia con la propiedad a aquel poseedor que hizo suyo el bien con una posesión pacífica, continua y pública y dicho saneamiento le permitirá tener mayor seguridad al momento de realizar sus transacciones o tener un mayor crédito financiero.

"Tercer objetivo específico: Proponer reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario".

9. ¿Considera que el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes?

Si, y no solo ese artículo, claro ejemplo se tiene el artículo 975 del código civil, que a pesar de que existan malos copropietarios y este se desentiendan del bien común y exista otro

buen copropietario que si le da un mantenimiento o mejoras al bien y usa totalmente el bien, de acuerdo al Art 975 este último debe indemnizar, lo cual a mi parecer no sería una situación justa en dicha circunstancia.

10. En su opinión ¿Considera como factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario?

La práctica nos ha enseñado que los procesos por división y partición a veces suelen ser complicados costosos y extensos, pues, lo que mayormente adoptan algunos es dejar en abandono ese bien, impidiendo tal vez ingresar al tráfico Jurídico de bienes.

11. ¿Estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, pasando de ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción?

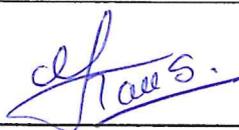
Si, ese derecho en donde también se ve en un juego la posesión del inmueble por parte de un buen copropietario, debes ser prescribible permitiendo así que el copropietario pueda adquirir la alcuota de este mal copropietario que se desentendió del bien.

12. ¿Estaría a favor de que los copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los demás copropietarios, convirtiéndose en dueño total, mediante la prescripción adquisitiva?

Me parece justa la idea, pero igual no hay que dejar de lado a los demás copropietarios quienes tienen derechos sobre el mismo bien y al excluirlas, les causas un perjuicio; por otro lado, que un buen copropietario prescriba las alícuotas de los malos copropietarios me parece que iría acorde con la finalidad y función social de la prescripción adquisitiva.

13. ¿Cree que cuando el copropietario haga suyo la totalidad del bien común será atractivo financieramente para créditos hipotecarios, etc.?

No solamente traería como beneficio ello sino también una mayor confiabilidad en el tráfico jurídico de bienes, una mayor seguridad jurídica y también un mejor crédito hipotecario.



Firma del entrevistado

Karen Sofia Guerra Casano
ASISTENTE JURÍDICA
Área Penal Unipersonal Representativa
de Casado
Corte Superior de Justicia del Estado

CALL 12766



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Guía de Entrevista

TÍTULO: “AFECTACIÓN AL MERCADO INMOBILIARIO POR REGLAS DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE PARTICIÓN Y PROHIBICIÓN DEL COPROPIETARIO PARA USUCAPIR”

Entrevistado: *Anabel Patricia Solís Bazán*

Cargo/profesión: *Abogada.*

Colegiatura: N° *2642*

Instrucción: El presente proyecto de investigación tiene las preguntas necesarias e importante para su elaboración, por lo tanto, se le solicita que responda las siguientes preguntas de forma clara y transparente.

“Objetivo General: Determinar los efectos de la disposición del artículo 985 del Código Civil en el mercado inmobiliario”

De mencionado objetivo general se desprenden los siguientes objetivos específicos:

“Primero objetivo específico: Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición.”

1. ¿Es oportuna la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición? ¿Por qué?

Considero que si es oportuno en parte, es importante la regulación de esta figura legal en nuestro ordenamiento jurídico civil, toda vez que está destinada a proteger los derechos e intereses de los demás copropietarios que no se encuentren en posesión; sin embargo, esta figura legal de la acción de participación debe ser analizada y aplicada desde un punto de vista objetivo y justo, toda vez que algunos bienes copropietarios pueden verse perjudicados con la acción que realice algún mal copropietario, ya que no sería justo que el copropietario negligente tome parte del fruto de trabajo del buen copropietario.

2. ¿Le parece justo que aquel copropietario que es diligente y que está en posesión de manera total del bien común se vea perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente? ¿Por qué?

No, no es justo, porque aquel que está en posesión de un bien significa que lo está poniendo su dedicación y esfuerzo y si el copropietario negligente solicita la participación del bien, quiera o no va a causar un perjuicio al copropietario que está haciendo uso y disfrute del bien, peor aún que este perjuicio no sea indemnizado. Sin embargo, poco o nada se puede hacer ya que la norma es clara al permitir que la acción de participación sea imprescriptible y que no se medie otro tipo de justificación oponerse a esta acción.

“Segundo objetivo específico: Identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios de usucapir”

3. ¿Qué problemas considera usted que tiene la copropiedad?

El régimen de la copropiedad es una institución compleja, ya sea al momento de ejercicio de todos sus derechos, pues recordemos que en la copropiedad todos los copropietarios tienen los mismos derechos y obligaciones, por tanto, tal vez una falta de coordinación entre los mismos copropietarios podría ocasionar un problema en la

Copropiedad, e igual forma se tiene en consideración también que algunos copropietarios se desentiendan completamente del bien común.

4. En su experiencia, ¿Considera usted que todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones con respecto al bien común?

Lo ideal, porque así la norma lo establece, es que todos los copropietarios cumplan con sus obligaciones sin embargo, vemos en la práctica que esto no ocurre en la realidad, pues, si existen copropietarios diligentes y por otro lado están los que se desentienden totalmente del bien común.

5. Para usted, ¿Qué significa o que implicancia tiene una persona en posesión sobre un bien inmueble?

La posesión por definición es el ejercicio de dominio que se realiza sobre un bien. Entonces, creo que estar en posesión sobre un bien significa que ese poseedor le dé una dedicación especial a ese bien inmueble.

6. ¿Qué opina con respecto a la prohibición de los copropietarios para usucapir y si afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común?

Tal prohibición me parece adecuada hasta cierto punto, pues, así no se le estaría vulnerando los demás derechos de los otros copropietarios, o de algún derecho sucesorio si así corresponde; sin embargo, no es justo, que a los copropietarios que ejercen la posesión de manera correcta, continua, pacífica y actuando como único propietario se le niegue tal posibilidad, pues, tal prohibición no es concordante con la finalidad de la prescripción adquisitiva, pues a través de esta se le castiga a los malos propietarios quitándole la propiedad y dándole a aquel poseedor que si saca beneficios de dicho inmueble; por lo tanto, si termina por afectar al derecho de acción del copropietario para aunque sea solicitar mediante esta vía que sea declarado propietario de todo el bien.

7. ¿Considera que al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir, el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva?

Por supuesto, aunque la prohibición es oportuna hasta cierto punto, el copropietario poseedor del bien y que es responsable del bien común es equivalente a aquel poseedor que posee de manera pacífica, continua y pública un inmueble y los malos copropietarios (aquellos que se desentienden completamente del bien) se equiparan con aquel propietario que es negligencia y ha dejado en abandono el inmueble.

8. ¿Considera importante la prescripción como saneamiento legal de bienes?
¿Por qué?

Por supuesto, la prescripción adquisitiva es importante para dejar saneado los bienes inmuebles y es que mediante esta permite tener mayor seguridad jurídica sobre un predio, como también acceder a bastantes beneficios como créditos hipotecarios

“Tercer objetivo específico: Proponer reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario”.

9. ¿Considera que el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes?

Con respecto a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, considero que sí, toda vez que no se le toma importancia al tiempo transcurrido que sería un factor determinante al momento de identificar a los malos copropietarios, pues, no es justo

en el supuesto de que aquel copropietario que se haya desentendido totalmente del bien por 20 años, al año 22 pida la partición del bien de su parte, del cual, tal vez nunca hizo uso de ella. Lo mismo pasa con la regla de la prohibición de los Copropietarios para usucapir, pues es una barrera muy difícil de derribar para aquel buen Copropietario que ha hecho uso correcto y total del bien Común.

10. En su opinión ¿Considera como factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario?

En ciertas circunstancias, pues el buen copropietario al ver que no puede sacar un buen provecho a su posesión total del bien y del que cumpla con sus responsabilidades, hará que venda es alícuota, o ya no darte mantenimiento correspondiente o en el peor de los casos dejar de estar en posesión de ese bien dejándolos a veces abandonados.

11. ¿Estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, pasando de ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción?

Si, y el plazo prescriptorio debe ser por 10 años (concordante con la pad) y debe empezar a computarse desde manera objetiva e inobjetable e indubitavelmente se acredite que aquellos malos copropietarios se han desentendido completamente del bien inmueble en común.

12. ¿Estaría a favor de que los copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los demás copropietarios, convirtiéndose en dueño total, mediante la prescripción adquisitiva?

si, esto permitirá una mejora en el mercado inmobiliario ya que servirá de incentivo a aquellos buenos copropietarios que son diligentes y están en posesión total del bien común para que puedan invertir en ese inmueble y darle un mejor provecho.

13. ¿Cree que cuando el copropietario haga suyo la totalidad del bien común será atractivo financieramente para créditos hipotecarios, etc.?

si, por supuesto al ya tener la propiedad será objeto de un mejor financiamiento a una menor tasa de interés.



Firma del entrevistado

Anabel Patricia Solis Bazan
Especialista Judicial de Juzgado

Juzgado Penal Unipersonal de la Provincia de Chepén
Corte Superior de Justicia de La Libertad

Call N° 2642



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Guía de Entrevista

TÍTULO: “AFECTACIÓN AL MERCADO INMOBILIARIO POR REGLAS DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE PARTICIÓN Y PROHIBICIÓN DEL COPROPIETARIO PARA USUCAPIR”

Entrevistado: Luis ALBERTO CALLIRGOS MEDOZ

Cargo/profesión: ABOGADO

Colegiatura: N° CALL N. 3270

Instrucción: El presente proyecto de investigación tiene las preguntas necesarias e importante para su elaboración, por lo tanto, se le solicita que responda las siguientes preguntas de forma clara y transparente.

“Objetivo General: Determinar los efectos de la disposición del artículo 985 del Código Civil en el mercado inmobiliario”

De mencionado objetivo general se desprenden los siguientes objetivos específicos:

“Primero objetivo específico: Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición.”

1. ¿Es oportuna la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición? ¿Por qué?

Considero oportuna a la situación jurídica de la acción de partición, pues en parte protege el derecho de propiedad de cada uno de los titulares; sin embargo, no estoy de acuerdo en que sea imprescriptible, toda vez que se deba tomar en cuenta mucho las situaciones y circunstancias.

2. ¿Le parece justo que aquel copropietario que es diligente y que está en posesión de manera total del bien común se vea perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente? ¿Por qué?

La norma no toma en cuenta lo que en verdad sucede en la práctica, pues, muchos copropietarios son negligentes y si resultaría que uno de ellos plantee la acción de partición ante aquel que viene en posesión de totalidad del bien común y que si cumple con todas sus obligaciones.

“Segundo objetivo específico: Identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios de usucapir”

3. ¿Qué problemas considera usted que tiene la copropiedad? Como en toda institución del derecho se generan siempre conflictos o incertidumbre jurídica, considero que si, si existen problemas como en no ponerse de acuerdo sobre la posesión del bien común.

4. En su experiencia, ¿Considera usted que todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones con respecto al bien común?

claro que no todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones, pero considero que se debería evaluar cada caso en concreto, porque supongamos que así se haya convenido desde un principio.

5. Para usted, ¿Qué significa o que implicancia tiene una persona en posesión sobre un bien inmueble?

estar en posesión continua, pacífica, pública y actuando como propietarios, significa que aquella persona se le va a generar ciertos derechos inherentes a este derecho real.

6. ¿Qué opina con respecto a la prohibición de los copropietarios para usucapir y si afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común?

sí afecta el derecho de acción del copropietario para mediante esta opción adquirir la propiedad total del bien común, toda vez que aquel copropietario en posesión no puede acudir ante el órgano jurisdiccional a fin de que se resuelva esta incertidumbre jurídica.

7. ¿Considera que al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir, el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva?

Si, el legislador no tomo en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva de dominio, pues el legislador no considera a aquel copropietarios posesionario total del bien común.

8. ¿Considera importante la prescripción como saneamiento legal de bienes?
¿Por qué?

Si, así beneficia a aquel posesionario de manera pacífica, y continua y pública que ejerce la posesión sobre un bien.

“Tercer objetivo específico: Proponer reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario”.

9. ¿Considera que el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes?

Si, pues no existe ningún tipo de sanción a los copropietarios que se desentienden del bien común.

10. En su opinión ¿Considera como factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario?

Si, depende de la situación del bien.

11. ¿Estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, pasando de ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción?

Si, debe ser prescriberle la acción de partición a 15 años, para que así el propietario este más atentos a las acciones y derechos que tengan sobre ese bien.

12. ¿Estaría a favor de que los copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los demás copropietarios, convirtiéndose en dueño total, mediante la prescripción adquisitiva?

Sí, Siempre y cuando se demuestre que los demás copropietarios se han desentendido completamente del bien común.

13. ¿Cree que cuando el copropietario haga suyo la totalidad del bien común será atractivo financieramente para créditos hipotecarios, etc.?

si, al prescribir las alícuotas del mal copropietario, el que es diligente y está en posesión con el bien común va a tener un mayor porcentaje de acciones y derechos ese bien o la totalidad en consecuencia, se vuelve más atractivo financieramente hablando.



Firma del entrevistado.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Guía de Entrevista

TÍTULO: “AFECTACIÓN AL MERCADO INMOBILIARIO POR REGLAS DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE PARTICIÓN Y PROHIBICIÓN DEL COPROPIETARIO PARA USUCAPIR”

Entrevistado: Juan Fernando Vásquez

Cargo/profesión: Abogado - Suces.

Colegiatura: N°

Instrucción: El presente proyecto de investigación tiene las preguntas necesarias e importante para su elaboración, por lo tanto, se le solicita que responda las siguientes preguntas de forma clara y transparente.

“Objetivo General: Determinar los efectos de la disposición del artículo 985 del Código Civil en el mercado inmobiliario”

De mencionado objetivo general se desprenden los siguientes objetivos específicos:

“Primero objetivo específico: Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición.”

1. ¿Es oportuna la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición? ¿Por qué?

no, no la considero oportuna, toda vez que no toma en cuenta el tiempo transcurrido y si es que el copropietario es negligente o no, siendo así, por ejemplo, que cualquier copropietario que no le haya interesado el bien y se haya desentendido de este, venga a solicitar la partición después de 30 años, lo cual considero que no es oportuna.

2. ¿Le parece justo que aquel copropietario que es diligente y que está en posesión de manera total del bien común se vea perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente? ¿Por qué?

Depende, habría primero que determinar si verdaderamente el copropietario es negligente y segundo el tiempo transcurrido, lo cual es importante, pues, partiendo de estas dos premisas si sería injusto que aquel propietario - poseedor que es diligente con el bien común y que lo viene haciendo por durante un determinado tiempo (más de 10 años - PAD) se vea perjudicado por aquel poseedor que es negligente y que plantea, ejemplo una acción de partición.

"Segundo objetivo específico: Identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios de usucapir"

3. ¿Qué problemas considera usted que tiene la copropiedad?

Como juzgador y en mi experiencia en el juzgado civil, considero que si existen muchísimos problemas en el régimen de la copropiedad y no solo conflictos, sino también que se genera una incertidumbre jurídica sobre el inmueble.

4. En su experiencia, ¿Considera usted que todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones con respecto al bien común?

Por supuesto que no, pero hay que considerar que no todo incumplimiento va a significar negligencia en uno de los copropietarios, pues, puede que hayan llegado a un acuerdo o un convenio con quien verdaderamente se encuentre en posesión, entonces eso sí no sería negligente.

5. Para usted, ¿Qué significa o que implicancia tiene una persona en posesión sobre un bien inmueble?

Que una persona esté en posesión significa que cuando se cumpla los requisitos que la ley exige, esta dispondrá de ciertos derechos. Esfuerzo, trabajo, dedicación, dinero y tiempo.

6. ¿Qué opina con respecto a la prohibición de los copropietarios para usucapir y si afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común?

considero que dicha prohibición no toma en cuenta lo que sucede en la practica, siendo oportuna su modificación abriendo la posibilidad de que el copropietario pueda usucapir.

7. ¿Considera que al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir, el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva?

Considero que si por mediante la prescripción adquisitiva se le va a premiar al posesionario que ejerció su posesión, propiamente dicha, de manera continua, pacífica, pública y como propietario, otorgándole la propiedad del bien y, por otro lado, van a castigar al propietario negligente que ha dejado abandonado su bien.

8. ¿Considera importante la prescripción como saneamiento legal de bienes?

¿Por qué?

por su puesto que si, pues es a través de la prescripción adquisitiva que aquel posesionario que actúa como propietario y cumple con los requisitos por ley como poseer de una manera pacífica, continua y pública se va a convertir en propietario, compensando de una manera u otra que el posesionario haya estado actuado como propietario, otorgando una mayor seguridad jurídica en el tráfico jurídico de inmuebles.

“Tercer objetivo específico: Proponer reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario”.

9. ¿Considera que el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes?

Considero que si adopta una postura permisible aquellos malos copropietarios, pues, en la práctica es sabido que existen

copropietarios que no les interesan el bien común que los tienen abandonados y al no existir una regulación que sancione dicha conducta, los copropietarios seguirán siendo negligentes con el bien común.

10. En su opinión ¿Considera como factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario?

Si, si estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición pasando a ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción, por cuanto el derecho de cada persona debe tener un plazo razonable.

11. ¿Estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, pasando de ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción?

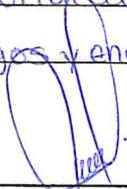
si, si estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición pasando a ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción, por cuanto, el derecho de cada persona debe tener un plazo razonable.

12. ¿Estaría a favor de que los copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los demás copropietarios, convirtiéndose en dueño total, mediante la prescripción adquisitiva?

si. Veo pertinente una modificatoria al artículo 985 del código civil de modo que puedan adquirir las alícuotas de los malos copropietarios, mediante la usucapión; sin embargo, hay una barrera por cuanto considero que es una tarea difícil comprobar que un copropietario ha sido negligente completamente con el bien, pero de modo a que si pueda comprobar estoy de acuerdo siempre que se demuestre la irresponsabilidad del copropietario con respecto al bien común.

13. ¿Cree que cuando el copropietario haga suyo la totalidad del bien común será atractivo financieramente para créditos hipotecarios, etc.?

Por supuesto, es por simple lógica el "buen" copropietario al prescribir la alícuota de aquel copropietario que es negligente tendrá mayores acciones y derechos o quizá la totalidad el bien que antes era común y consecuentemente, va a ser más atractivo financieramente. Y muy aparte de que le otorguen un mayor crédito a este buen copropietario, es de señalar la seguridad jurídica que habría en el tráfico jurídico de bienes evitando largos y engorrosos procesos judiciales.



Juan Fernández Vásquez
JUEZ TITULAR
Juzgado Penal Unipersonal
de la Provincia de Chepén
Corte Superior de Justicia de La Libertad



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Guía de Entrevista

TÍTULO: “AFECTACIÓN AL MERCADO INMOBILIARIO POR REGLAS DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE PARTICIÓN Y PROHIBICIÓN DEL COPROPIETARIO PARA USUCAPIR”

Entrevistado: Giancarlo Rosillo Urbina

Cargo/profesión: Abogado Litigante

Colegiatura: N° 9632

Instrucción: El presente proyecto de investigación tiene las preguntas necesarias e importante para su elaboración, por lo tanto, se le solicita que responda las siguientes preguntas de forma clara y transparente.

“Objetivo General: Determinar los efectos de la disposición del artículo 985 del Código Civil en el mercado inmobiliario”

De mencionado objetivo general se desprenden los siguientes objetivos específicos:

“Primero objetivo específico: Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición.”

1. ¿Es oportuna la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición? ¿Por qué?

Considero que debe ser modificada dicha norma, pues, así también
Perjudica en alerta a los copropietarios y no se desentendian del bien común.

2. ¿Le parece justo que aquel copropietario que es diligente y que está en posesión de manera total del bien común se vea perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente? ¿Por qué?

En el derecho nadie tiene la voluntad absoluta, entonces el hecho de ser justo o no siempre depende de las circunstancias en las que se pretende, pues, aquel poseedor está en posesión en base a una razón y esta puede ser que los demás copropietarios se hayan puesto de acuerdo para dejarlo en posesión siempre y cuando este cumpla con cancelar los gravámenes que emanan del bien común, entonces ahí no habrá negligencia. En donde se considere que sea en situación injusta cuando el copropietario se desentende completamente del bien común, sin importar lo que suceda con este, dejando toda la responsabilidad a aquel que se encuentra en posesión de este.

"Segundo objetivo específico: Identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios de usucapir"

3. ¿Qué problemas considera usted que tiene la copropiedad?

Existen varios problemas en la copropiedad comenzando en que no todos cumplen con sus obligaciones sobre el bien que es común.

4. En su experiencia, ¿Considera usted que todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones con respecto al bien común?

Si hemos visto casos en que los ciudadanos reclaman que los demás copropietarios no cumplen con sus obligaciones, y ahí es donde se genera el conflicto en esta institución jurídica.

5. Para usted, ¿Qué significa o que implicancia tiene una persona en posesión sobre un bien inmueble?

Estar en posesión significa que cuando se cumple los requisitos que la ley exige, está dependiente de ciertos derechos que se pueden ejercer sobre un inmueble.

6. ¿Qué opina con respecto a la prohibición de los copropietarios para usucapir y si afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común?

Estoy de acuerdo de tal prohibición, pues, se toma en cuenta demasiado el derecho de propiedad que tiene cada propietario sobre la cuota que tiene sobre el bien común.

7. ¿Considera que al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir, el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva?

El legislador si tomó en cuenta la finalidad de la prescripción adquisitiva como también la importancia del derecho de propiedad de los titulares del bien común.

8. ¿Considera importante la prescripción como saneamiento legal de bienes?
¿Por qué?

Claro que sí, si cumple con los requisitos que exige la ley, es una buena forma de formalizar la propiedad.

“Tercer objetivo específico: Proponer reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario”.

9. ¿Considera que el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes?

En cierto modo si adopta una postura permisible, sin embargo,

es de acuerdo a las circunstancias y situaciones, pues existen copropietarios que voluntariamente ceden la posesión a otro y no conocemos sus razones.

10. En su opinión ¿Considera como factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario?

Considero que no, no es un factor determinante, pues existen entre otras razones para que un bien no ingrese al mercado inmobiliario

11. ¿Estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, pasando de ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción?

Considero que sí estaría a favor de la acción de partición sea prescriptible, pero el plazo sería mayor al que se le otorga para la usucapción, siempre teniendo en cuenta y respetando el derecho de propiedad de los demás copropietarios.

12. ¿Estaría a favor de que los copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los demás copropietarios, convirtiéndose en dueño total, mediante la prescripción adquisitiva?

No, toda vez que nuestra legislación protege el derecho de propiedad de todos los titulares.

13. ¿Cree que cuando el copropietario haga suyo la totalidad del bien común será atractivo financieramente para créditos hipotecarios, etc.?

Por su puesto, a mayor alícuotas / mejor posicionamiento financiero tendrá.



Firma del entrevistado.

.....
Giancarlo Rosillo Urbina
 ABOGADO
ICAL. 9632



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Guía de Entrevista

TÍTULO: "AFECTACIÓN AL MERCADO INMOBILIARIO POR REGLAS DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE PARTICIÓN Y PROHIBICIÓN DEL COPROPIETARIO PARA USUCAPIR"

Entrevistado: MAZUELA Olga Leya Monsefú

Cargo/profesión: ABOGADA

Colegiatura: N° 9867

Instrucción: El presente proyecto de investigación tiene las preguntas necesarias e importante para su elaboración, por lo tanto, se le solicita que responda las siguientes preguntas de forma clara y transparente.

"Objetivo General: Determinar los efectos de la disposición del artículo 985 del Código Civil en el mercado inmobiliario"

De mencionado objetivo general se desprenden los siguientes objetivos específicos:

"Primero objetivo específico: Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición."

1. ¿Es oportuna la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición? ¿Por qué?

Si, Para velar los D^o sucesorios de los
copropietarios Salvo que estos pierdan sus
derechos por ley.

2. ¿Le parece justo que aquel copropietario que es diligente y que está en
posesión de manera total del bien común se vea perjudicado por las acciones
que tome el copropietario que es negligente? ¿Por qué?

Si, teniendo en cuenta alguna cláusula o norma
Precisa que ^{NO} vulnera el Derecho ~~de~~ ~~este~~ ~~de~~
Sucesorio.

**“Segundo objetivo específico: Identificar la afectación
al mercado inmobiliario debido a la regla de
prohibición de los copropietarios de usucapir”**

3. ¿Qué problemas considera usted que tiene la copropiedad?

- NO Puede Realizar Alteraciones en la Propiedad sin el
Consentimiento de todos los involucrados.
- Ponerse de acuerdo sobre el bien
- UN menor cedero por el porcentaje del bien

4. En su experiencia, ¿Considera usted que todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones con respecto al bien común?

NO, EN LA PRACTICA QUIEN POSSEE EL BIEN ES EL ENCARGADO DE MANTENERLO (PAGAR IMPUESTOS, MEJORAS, ETC) SE HABLA DE TODO EL BIEN, NO DE LO QUE LE CORRESPONDA.

5. Para usted, ¿Qué significa o que implicancia tiene una persona en posesión sobre un bien inmueble?

IMPORTANTE, EN LA PRACTICA LA POSESION DEL INMUEBLE. POR QUE PROTEGE POR EL Dº POR SI MISMO. ES LA OBTENCION DE UNA COSA, INDEPENDIEMENTE DEL TITULO QUE HABILITE DICHA TENENCIA.

6. ¿Qué opina con respecto a la prohibición de los copropietarios para usucapir y si afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común?

Buena, PARA SI SE PUEDE MODIFICAR O IMPLEMENTAR alguna norma, donde el copropietario pueda adquirir el bien (Prescripción) SIEMPRE Y CUANDO NO VULNERA Dº SUCESORIOS, Y PUEDA ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

7. ¿Considera que al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir, el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva?

NO, muchas veces nuestra legislación no va a
coerde con la realidad. Y esta muchos veces
afecta al Dº del otro Copropietario

8. ¿Considera importante la prescripción como saneamiento legal de bienes?
¿Por qué?

Si ofrece muchos beneficios a su titular,
quien pueda gestionar diversas operaciones financieras
o comerciales, que le permita avanzar con el
desarrollo de su propiedad.

“Tercer objetivo específico: Proponer reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario”.

9. ¿Considera que el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes?

Si, en la realidad afecta al ^{otro} copropietario
que si tiene el animo de tener toda la
propiedad, y permitiendo que el otro copropietario
pueda disputar el bien (división, partición, etc) sin tener
en cuenta los Dº del otro copropietario.

10. En su opinión ¿Considera como factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario?

Si en algunos casos.

11. ¿Estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, pasando de ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción?

Si, teniendo en cuenta que esta implementación a la norma NO VULNERA LOS D^o SUCESORIOS.

12. ¿Estaría a favor de que los copropietarios puedan adquirir las alcuotas de los demás copropietarios, convirtiéndose en dueño total, mediante la prescripción adquisitiva?

Sí, genera incentivos positivos aquellos copropietarios que son diligentes; la propiedad genera capacidad exclusiva de disponer, controlar en un mercado capitalista.

13. ¿Cree que cuando el copropietario haga suyo la totalidad del bien común será atractivo financieramente para créditos hipotecarios, etc.?

Sí, al contar con el 100% o mayoría del porcentaje de la propiedad, tendrá más valor comercial, mejores créditos, tb podrá hacer nuevas mejoras al bien.



Firma del entrevistado.

.....
Marjorie Olga Leyva Monsefi
ABOGADA
CALL 009867



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Guía de Entrevista

TÍTULO: “AFECTACIÓN AL MERCADO INMOBILIARIO POR REGLAS DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE PARTICIÓN Y PROHIBICIÓN DEL COPROPIETARIO PARA USUCAPIR”

Entrevistado: *Diego Javier Muñoz*
Cargo/profesión: *Abogado Litigante*
Colegiatura: N° *0507*

Instrucción: El presente proyecto de investigación tiene las preguntas necesarias e importante para su elaboración, por lo tanto, se le solicita que responda las siguientes preguntas de forma clara y transparente.

“Objetivo General: Determinar los efectos de la disposición del artículo 985 del Código Civil en el mercado inmobiliario”

De mencionado objetivo general se desprenden los siguientes objetivos específicos:

“Primero objetivo específico: Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición.”

1. ¿Es oportuna la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición? ¿Por qué?

Si, pues protege el derecho de propiedad de todos los copropietarios como también sus derechos sucesorios.

2. ¿Le parece justo que aquel copropietario que es diligente y que está en posesión de manera total del bien común se vea perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente? ¿Por qué?

No, pues se tendrá que evaluar primero las circunstancias, teniendo en cuenta que puede existir la posibilidad de que ellos hayan dejado en posesión de manera voluntaria.

“Segundo objetivo específico: Identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios de usucapir”

3. ¿Qué problemas considera usted que tiene la copropiedad?

Considero que no debería existir ningún tipo de conflicto en el régimen de la copropiedad, pues, la propiedad de cada copropietario recae sobre el porcentaje de acciones y derechos que una persona tenga sobre el bien común.

4. En su experiencia, ¿Considera usted que todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones con respecto al bien común?

Obviamente, no todos cumplen, pero hay que evaluar específicamente el por qué no lo hacen

5. Para usted, ¿Qué significa o que implicancia tiene una persona en posesión sobre un bien inmueble?

Estar en posesión significa que vamos a tener el dominio de hecho sobre un bien, por lo tanto, implica darle dedicación a ese bien pues comprende realizar trabajos mismos de la posesión.

6. ¿Qué opina con respecto a la prohibición de los copropietarios para usucapir y si afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común?

Estoy de acuerdo con la prohibición del copropietario para usucapir, toda vez que está destinado a la protección del derecho de propiedad.

7. ¿Considera que al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir, el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva?

No, considero que no se ha tomado en cuenta el fundamento de la usucapión y también la naturaleza jurídica de la copropiedad.

8. ¿Considera importante la prescripción como saneamiento legal de bienes?
¿Por qué?

Sí, se considera importante porque sana la propiedad, otorga una mayor seguridad jurídica.

“Tercer objetivo específico: Proponer reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario”.

9. ¿Considera que el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes?

No, porque está destinada a salvaguardar los derechos de

demás copropietarios.

10. En su opinión ¿Considera como factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario?

No, no es un factor determinante

11. ¿Estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, pasando de ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción?

No, porque se estaría vulnerando los derechos de los demás copropietarios.

12. ¿Estaría a favor de que los copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los demás copropietarios, convirtiéndose en dueño total, mediante la prescripción adquisitiva?

No, porque se estaría vulnerando los derechos de los demás copropietarios.

13. ¿Cree que cuando el copropietario haga suyo la totalidad del bien común será atractivo financieramente para créditos hipotecarios, etc.?

Si, porque a mayor acciones y derechos o la totalidad de este va a poder gravar se bien y va a ser más atractivo para los bancos financieros.


Sixto B. Juárez Muñoz
ABOGADO
ICAL 8507
RUC: 10757904958

Firma del entrevistado.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Guía de Entrevista

TÍTULO: “AFECTACIÓN AL MERCADO INMOBILIARIO POR REGLAS DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE PARTICIÓN Y PROHIBICIÓN DEL COPROPIETARIO PARA USUCAPIR”

Entrevistado: Alex Henry Rodas Elías.

Cargo/profesión: Abogado litigante.

Colegiatura: N° ICAL 8579

Instrucción: El presente proyecto de investigación tiene las preguntas necesarias e importante para su elaboración, por lo tanto, se le solicita que responda las siguientes preguntas de forma clara y transparente.

“Objetivo General: Determinar los efectos de la disposición del artículo 985 del Código Civil en el mercado inmobiliario”

De mencionado objetivo general se desprenden los siguientes objetivos específicos:

“Primero objetivo específico: Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición.”

1. ¿Es oportuna la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición? ¿Por qué?

No, no es oportuna, pues el tema de imprescriptibilidad de la acción de partición tiene que ver con el tiempo transcurrido y no es justo sin importar el tiempo transcurrido el copropietario negligente pueda interponer la acción de partición perjudicando de una manera u otra a aquel copropietario que si es diligente.

2. ¿Le parece justo que aquel copropietario que es diligente y que está en posesión de manera total del bien común se vea perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente? ¿Por qué?

Si con acciones que tome sus referencias a la acción de partición de manera de las circunstancias, si es que de verdad esta posesión y complicado con sus obligaciones sobre el bien común y está al a los demás copropietarios que no cumplen con sus obligaciones, pues claro que será injusto. Sin embargo de perderse mucho de las circunstancias.

"Segundo objetivo específico: Identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios de usucapir"

3. ¿Qué problemas considera usted que tiene la copropiedad?

Considero que por materializar la copropiedad se usa instituciones jurídicas de para evitar conflictos, toda vez que en la mayoría de los casos los copropietarios no se han podido en general ponerse de acuerdo con el bien en común.

4. En su experiencia, ¿Considera usted que todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones con respecto al bien común?

No, en la práctica los copropietarios no cumplen con sus obligaciones, pues siempre dejan su responsabilidad (que le corresponde a todos) a aquel que se encuentre posesionario.

5. Para usted, ¿Qué significa o que implicancia tiene una persona en posesión sobre un bien inmueble?

La posesión significa que una persona ejerce un poder sobre una cosa que en este caso es un bien inmueble, y estar en posesión de ese bien inmueble implica siempre dedicarse y tiempo.

6. ¿Qué opina con respecto a la prohibición de los copropietarios para usucapir y si afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común?

Considero que es una norma que va en desacuerdo con la práctica y en mi opinión, dicha prohibición debe eliminarse dando paso a la usucapir entre copropietarios.

7. ¿Considera que al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir, el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva?

Sí, pues, mediante la usucapión el poseedor de manera continua, pacífica, pública y como propietario se convierte en dueño del bien, lo cual no puede ser posible en la institución de la copropiedad.

8. ¿Considera importante la prescripción como saneamiento legal de bienes?
¿Por qué?

Sí, por supuesto, porque genera una mayor seguridad jurídica en el tráfico jurídico de bienes y acaba con la informalidad predial.

“Tercer objetivo específico: Proponer reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario”.

9. ¿Considera que el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes?

Sí, pues, los copropietarios así como tienen sus derechos en el bien, también tienen sus obligaciones que muchas veces incumplían.

pero adecuadamente nuestra legislación ~~de~~ civil no existe ningún tipo de sanción para esta clase de males copropietarios.

10. En su opinión ¿Considera como factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario?

Si, en parte pero en copropiedad por su misma naturaleza hace que cree problemas en dem de algunos optan por abandonar su bien.

11. ¿Estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, pasando de ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción?

Si porque se debe considerar al tiempo como un factor determinante en el ámbito jurídico.

12. ¿Estaría a favor de que los copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los demás copropietarios, convirtiéndose en dueño total, mediante la prescripción adquisitiva?

Si, siempre y cuando no afecte los derechos de los otros copropietarios y que acredite fehacientemente que ha cumplido con los requisitos para que le den los accioneros y derechos que le quite son a aquel mal copropietario

13. ¿Cree que cuando el copropietario haga suyo la totalidad del bien común será atractivo financieramente para créditos hipotecarios, etc.?

Creo que más importante de un mejor crédito financiero - que por otras razones se va a dar - esta que al copropietario convertirse en único dueño (porque así se lo merece), se estaría dando una mayor seguridad en el comercio inmobiliario.


Alex Henry Rodas Elías
ABOGADO
Inm. Reg. ROL. N° 6599



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Guía de Entrevista

TÍTULO: “AFECTACIÓN AL MERCADO INMOBILIARIO POR REGLAS DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE PARTICIÓN Y PROHIBICIÓN DEL COPROPIETARIO PARA USUCAPIR”

Entrevistado: *Mano Ferrer Magallon*

Cargo/profesión: *Joven Abogado (S)*

Colegiatura: N° *JEN 2605*

Instrucción: El presente proyecto de investigación tiene las preguntas necesarias e importante para su elaboración, por lo tanto, se le solicita que responda las siguientes preguntas de forma clara y transparente.

“Objetivo General: Determinar los efectos de la disposición del artículo 985 del Código Civil en el mercado inmobiliario”

De mencionado objetivo general se desprenden los siguientes objetivos específicos:

“Primero objetivo específico: Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición.”

1. ¿Es oportuna la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición? ¿Por qué?

Considero que no es justo, solo vez el dicho precepto legal (Art. 985. CC) está dirigido para el dueño de propiedad a la cual se le vea negligente o vería negligencia

2. ¿Le parece justo que aquel copropietario que es diligente y que está en posesión de manera total del bien común se vea perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente? ¿Por qué?

Por el contrario considero que sería o hacer un ejercicio abusivo de su derecho, ya que puede estar en posesión de el consentimiento de los demás titulares. Por ejemplo una mala conducta; una mala conducta al art. 985. CC genera un conflicto familiar e intercomunitario.

"Segundo objetivo específico: Identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios de usucapir"

3. ¿Qué problemas considera usted que tiene la copropiedad?

Según el art. 965 C.C. existe copropiedad cuando el bien pertenece en partes iguales a dos o más personas, cuando si no existe haber alguno, ya si se considera la incertidumbre jurídica

4. En su experiencia, ¿Considera usted que todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones con respecto al bien común?

Depende de cada caso por caso

5. Para usted, ¿Qué significa o que implicancia tiene una persona en posesión sobre un bien inmueble?

La posesión implica un control sobre el inmueble, que puede ser de hecho y no de derecho, y no se requiere de un bien común.

6. ¿Qué opina con respecto a la prohibición de los copropietarios para usucapir y si afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común?

Esto es función de cada caso, ya que si se trata de un bien común, se reconoce a cada copropietario el derecho de usucapir, y la prohibición de usucapir no afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común.

7. ¿Considera que al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir, el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva?

No, por el tanto se garantiza el derecho de usucapir, pero al hacerlos copropietarios se garantiza con los efectos de interacción del derecho.

8. ¿Considera importante la prescripción como saneamiento legal de bienes?
¿Por qué?

Es importante cuando debe prescribir su derecho por el tiempo frente a la voluntad exigida por el Estado.

"Tercer objetivo específico: Proponer reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario".

9. ¿Considera que el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes?

No, ya que no existe copropiedad negligente, sino únicamente copropietarios. Por tanto que pagaría con aquella copropiedad.

que solo en su posesión o otras circunstancias de hecho se
por medio de compra o de venta.

10. En su opinión ¿Considera como factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario?

No, porque a efectos de bienes de esa naturaleza se les apropia.

11. ¿Estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, pasando de ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción?

No.

12. ¿Estaría a favor de que los copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los demás copropietarios, convirtiéndose en dueño total, mediante la prescripción adquisitiva?

No.

13. ¿Cree que cuando el copropietario haga suyo la totalidad del bien común será atractivo financieramente para créditos hipotecarios, etc.?

Si no dice a favor si, si algo, por asunto hipotecario no debería superponerse o no por que en un derecho real

Marlon Fabián Mogollón Corredor
JUEZ SUPLENENTE
Juzgado de Paz Letrado de Chepen
Corte de Justicia de La Libertad
Firma de entrevistado

CARTA DE INVITACIÓN N° 2

Chepén, 06 de setiembre de 2023.

Dr. (a) Cesar Miguel Bazán Saavedra

Asunto: Participación en juico de expertos para validar instrumentos de investigación.

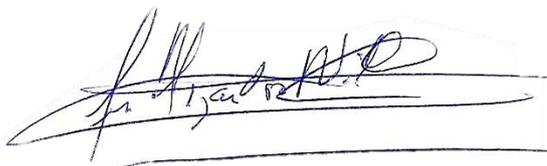
Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación de enfoque cualitativo titulado: **Afectación al mercado inmobiliario por reglas de la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir**, con el fin de obtener el título de abogado.

La presente investigación tiene por finalidad Analizar la afectación al mercado inmobiliario por la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir, se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conformen el instrumento de evaluación de la presente investigación, que deben ser validad por expertos, como lo es en el caso de su persona. En ese sentido, **la invitamos a colaborar con mi investigación validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

Seguro de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de recolección mencionado, se le alcanza la guía de entrevista para su evaluación, adjuntado el formato que servirá para esbozar sus apreciaciones en relación a cada ítem del presente instrumento de investigación.

Conocedores de su alto espíritu altruista, agradecemos por adelantado su colaboración

Atentamente:



Junnior Alejandro Nieves Meléndez
DNI N° 70278436

MATRIZ DE EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento guía de entrevista denominado “AFECTACIÓN AL MERCADO INMOBILIARIO POR REGLAS DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE PARTICIÓN Y PROHIBICIÓN DEL COPROPIETARIO PARA USUCAPIR”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente; aportando al quehacer psicológico. Agradecemos su valiosa colaboración.

1) Datos generales del experto:

Nombre del juez:	César Miguel Bazán Saavedra
Grado académico:	Maestría (X) Doctor ()
Área de formación académica:	Clínica () Social () Educativa () Organizacional ()
Áreas de experiencia profesional:	Derecho Civil
Institución donde labora:	Independiente
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años () Más de 5 años (X)

2) Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3) Datos de la escala:

Nombre del instrumento:	Guía de Entrevista
Autor:	Junnior Alejandro Nieves Meléndez
Procedencia:	Universidad César Vallejo – Documento Propio
Administración:	El estudiante
Tiempo de aplicación:	30 minutos
Ámbito de aplicación:	Distrito Judicial de la Libertad – Chepén
Significación:	La presente escala está compuesta de dos categorías de estudios: Afectación al mercado inmobiliario y reglas de imprescriptibilidad de la acción de partición y Prohibición del

	<p>copropietario para usucapir; de 5 subcategorías y de 13 ítems (preguntas de la guía de entrevista.</p> <p>El objetivo de medición es analizar la afectación al mercado inmobiliario por la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir. Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición. Identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios de usucapir. Y proponer la reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario</p>
--	--

4. Soporte teórico:

Categorías	Subcategorías	Definición
Acción de partición	Características	La acción de partición es obligatoria e imprescriptibilidad, lo que quiere decir, que cuando un copropietario solicita la partición del bien común, ningún otro copropietario puede oponerse a esta, salvo excepciones prescritas en la ley. Y con respecto a la imprescriptibilidad de la acción de partición esta referido a que no importa el tiempo o la temporalidad en cualquier momento el o los copropietarios puede solicitarla
Prohibición de la prescripción adquisitiva en el régimen de copropiedad	Copropiedad	Aquel derecho real que permite que dos o más personas puedan ser dueño de un solo bien, en el los copropietarios comparten los mismos derechos y obligaciones.
	Usucapición entre copropietarios	En la legislación civil peruana, esta figura está prohibida; sin embargo, en el derecho comparado si está regulada y esta definida como que un copropietario que ejerce la posesión total del bien común de manera pacífica, continua, publica, exclusiva y excluyente puede convertirse como único propietario a través de la prescripción adquisitiva.
Consecuencias del artículo 985 del C.C	Perjuicio al Sector Inmobiliario	Son aquellas trabas que se presentan en el trafico jurídico de bienes e impiden su normal funcionamiento.
	Reforma Legislativa	Como aquella actividad de reforma parcial del Código Civil, y total del artículo 985 del Código Civil.

5. Presentación de instrucciones para el juez:

A continuación a usted le presento la guía de entrevista denominado “Afectación al mercado inmobiliario por reglas de la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir”; elaborado por el alumno **Junior Alejandro Nieves Meléndez**, en el año 2023. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente

1 No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintácticay semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.

	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Categorías	Subcategoría	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observación Recomendada
Acción de Partición	Características	1. ¿Es oportuna la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición? ¿Por qué?	Alto nivel	Moderado nivel	Alto nivel	“Oportuna” hace referencia al factor tiempo, lo que no tiene relevancia en el tema analizado. Quizás el término idóneo sería “adecuado” o “eficiente”.
		2. ¿Le parece justo que aquel copropietario que es diligente y que está en posesión de manera total del bien común se vea perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente? ¿Por qué?	Moderado nivel	Alto nivel	Alto nivel	Precisar que la copropiedad de la que se hace investiga es copropiedad producto de un patrimonio sucesorio donde concurren herederos porque hay otras formas de copropiedad.
Prohibición de la prescripción adquisitiva en el régimen de copropiedad	Copropiedad	3. ¿Qué problemas considera usted que tiene la copropiedad?	Alto nivel	Alto nivel	Alto nivel	
		4. En su experiencia, ¿Considera usted que todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones con respecto al bien común?	Alto nivel	Alto nivel	Alto nivel	
	Usucapión entre copropietarios	5. Para usted, ¿Qué significa o que implicancia tiene una persona en posesión sobre un bien inmueble?	Moderado nivel	Moderado nivel	Moderado nivel	La significación o implicancia de la posesión puede llevar a respuestas vagaso poco concretas. Quizás

						<p>el término adecuado es que INTERÉS tiene el poseedor de un bien al poseer el mismo.</p> <p>¿Solamente cuidarlo, vigilarlo? o ¿gozar de todos los beneficios de un propietario, esto es, conseguir la propiedad exclusiva del inmueble?</p>
		6. ¿Qué opina con respecto a la prohibición de los copropietarios para usucapir y si afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común?	Alto nivel	Alto nivel	Alto nivel	
		7. ¿Considera que al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir, el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva?	Alto nivel	Alto nivel	Alto nivel	
		8. ¿Considera importante la prescripción como saneamiento legal de bienes? ¿Por qué?	Alto nivel	Alto nivel	Alto nivel	
Consecuencias del artículo 985 del C.C	Perjuicio al Sector Inmobiliario	9. ¿Considera que el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes?	Alto nivel	Alto nivel	Alto nivel	
		10. En su opinión ¿Considera como factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario?	Alto nivel	Moderado nivel	Alto nivel	Esos inmuebles están en el mercado inmobiliario, solamente que no tienen circulación económica, no son explotados por el

						<p>desincentivo que genera que la propiedad no sea exclusiva del poseedor, no hay incentivos para alquilar, para hipotecar, etc.</p> <p>Quizás la premisa de la pregunta puede cambiar a de qué manera el artículo en cuestión influye en el fenómeno de las casas abandonadas o en riesgo de abandono que terminan por reducir significativamente su valor y el valor de las casas aledañas (mercado inmobiliario).</p>
	Reforma Legislativa	11. ¿Estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición, pasando de ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción?	Alto nivel	Alto nivel	Alto nivel	
		12. ¿Estaría a favor de que los copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los demás copropietarios, convirtiéndose en dueño total, mediante la prescripción adquisitiva?	Alto nivel	Moderado nivel	Alto nivel	Precisar que el copropietario puede adquirir el bien siempre que demuestra que ha ejercido una posesión

						diligente. La sola posesión no sería suficiente para modificar una norma de larga data como la analizada. El factor diligencia es el clave.
		13. ¿Cree que cuando el copropietario haga suyo la totalidad del bien común será atractivo financieramente para créditos hipotecarios, etc.?	Alto nivel	Alto nivel	Alto nivel	

CRITERIO DE VALIDACIÓN:

Muy Malo	Malo	Bueno	Excelente
			X


 César Miguel Bazán Saavedra
 ICAL Nro. 6549

Firma del validador.

CARTA DE INVITACIÓN N° 3

Chepén, 18 de setiembre de 2023.

Dr. (a) Ibérica Estrella Carrillo Seclén.....

Asunto: Participación en juico de expertos para validar instrumentos de investigación.

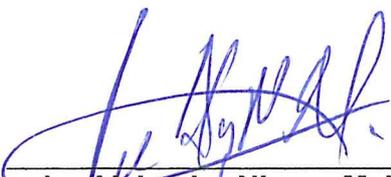
Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación de enfoque cualitativo titulado: **Afectación al mercado inmobiliario por reglas de la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir**, con el fin de obtener el título de abogado.

La presente investigación tiene por finalidad Analizar la afectación al mercado inmobiliario por la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir, se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conformen el instrumento de evaluación de la presente investigación, que deben ser validados por expertos, como lo es en el caso de su persona. En ese sentido, **la invitamos a colaborar con mi investigación validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

Seguro de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de recolección mencionado, se le alcanza la guía de entrevista para su evaluación, adjuntado el formato que servirá para esbozar sus apreciaciones en relación a cada ítem del presente instrumento de investigación.

Conocedores de su alto espíritu altruista, agradecemos por adelantado su colaboración

Atentamente:



Junnior Alejandro Nieves Meléndez
DNI N° 70278436

MATRIZ DE EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento guía de entrevista denominado “AFECTACIÓN AL MERCADO INMOBILIARIO POR REGLAS DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE PARTICIÓN Y PROHIBICIÓN DEL COPROPIETARIO PARA USUCAPIR”. La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente; aportando al quehacer psicológico. Agradecemos su valiosa colaboración.

1) Datos generales del experto:

Nombre del juez:	Ibérica Estrella Carrillo Seclán
Grado académico:	Maestría (X) Doctor ()
Área de formación académica:	Clínica () Social () Educativa () Organizacional ()
Áreas de experiencia profesional:	Magister en Derecho de Familia y de la Persona
Institución donde labora:	Universidad César Vallejo
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años () Más de 5 años (X)

2) Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3) Datos de la escala:

Nombre del instrumento:	Guía de Entrevista
Autor:	Junnior Alejandro Nieves Meléndez
Procedencia:	Universidad César Vallejo – Documento Propio
Administración:	El estudiante
Tiempo de aplicación:	30 minutos
Ámbito de aplicación:	Distrito Judicial de la Libertad – Chepén
Significación:	La presente escala está compuesta de dos categorías de estudios: Afectación al mercado inmobiliario y reglas de imprescriptibilidad de la acción de partición y Prohibición del

	<p>copropietario para usucapir; de 5 subcategorías y de 13 ítems (preguntas de la guía de entrevista).</p> <p>El objetivo de medición es analizar la afectación al mercado inmobiliario por la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir. Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición. Identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios de usucapir. Y proponer la reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario</p>
--	---

4. Soporte teórico:

Categorías	Subcategorías	Definición
Acción de partición	Características	La acción de partición es obligatoria e imprescriptibilidad, lo que quiere decir, que cuando un copropietario solicita la partición del bien común, ningún otro copropietario puede oponerse a esta, salvo excepciones prescritas en la ley. Y con respecto a la imprescriptibilidad de la acción de partición esta referido a que no importa el tiempo o la temporalidad en cualquier momento el o los copropietarios puede solicitarla
Prohibición de la prescripción adquisitiva en el régimen de copropiedad	Copropiedad	Aquel derecho real que permite que dos o más personas puedan ser dueño de un solo bien, en el los copropietarios comparten los mismos derechos y obligaciones.
	Usucapión entre copropietarios	En la legislación civil peruana, esta figura está prohibida; sin embargo, en el derecho comparado si está regulada y esta definida como que un copropietario que ejerce la posesión total del bien común de manera pacífica, continua, publica, exclusiva y excluyente puede convertirse como único propietario a través de la prescripción adquisitiva.
Consecuencias del artículo 985 del C.C	Perjuicio al Sector Inmobiliario	Son aquellas trabas que se presentan en el tráfico jurídico de bienes e impiden su normal funcionamiento.
	Reforma Legislativa	Como aquella actividad de reforma parcial del Código Civil, y total del artículo 985 del Código Civil.

5. Presentación de instrucciones para el juez:

A continuación a usted le presento la guía de entrevista denominado "Afectación al mercado inmobiliario por reglas de la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir"; elaborado por el alumno **Junnior Alejandro Nieves Meléndez**, en el año 2023. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente

1 No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.

	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Categorías	Subcategoría	Item	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observación Recomendada
Acción de Partición	Características	1. ¿Es oportuna la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición? ¿Por qué?	2	4	4	
		2. ¿Le parece justo que aquel copropietario que es diligente y que está en posesión de manera total del bien común se vea perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente? ¿Por qué?	3	4	4	
		3. ¿Qué problemas considera usted que tiene la copropiedad?	3	2	2	
		4. En su experiencia, ¿Considera usted que todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones con respecto al bien común?	3	3	3	
		5. Para usted, ¿Qué significa o que implicancia tiene una persona en posesión sobre un bien inmueble?	4	3	2	
		6. ¿Qué opina con respecto a la prohibición de los copropietarios para usucapir y si afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común?	4	4	4	
		7. ¿Considera que al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir, el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva?	4	4	4	
		8. ¿Considera importante la prescripción como saneamiento legal de bienes? ¿Por qué?	2	3	3	
		9. ¿Considera que el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes?	3	4	4	
		10. En su opinión ¿Considera como factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario?	2	4	4	
		11. ¿Estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición,	4	4	4	
Consecuencias del artículo 985 del C.C.	Perjuicio al Sector Inmobiliario					
		Reforma Legislativa				

CARTA DE INVITACIÓN N° 3

Chepén, 18 de setiembre de 2023.

Dr. (a) Hugo Gonzales Diaz.....

Asunto: Participación en juico de expertos para validar instrumentos de investigación.

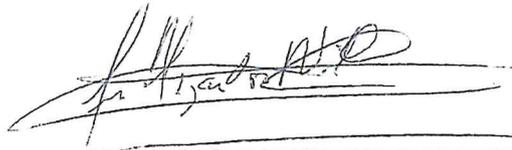
Me es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que estoy realizando el trabajo de investigación de enfoque cualitativo titulado: **Afectación al mercado inmobiliario por reglas de la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir**, con el fin de obtener el título de abogado.

La presente investigación tiene por finalidad Analizar la afectación al mercado inmobiliario por la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir, se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conformen el instrumento de evaluación de la presente investigación, que deben ser validad por expertos, como lo es en el caso de su persona. En ese sentido, **la invitamos a colaborar con mi investigación validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

Seguro de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de recolección mencionado, se le alcanza la guía de entrevista para su evaluación, adjuntado el formato que servirá para esbozar sus apreciaciones en relación a cada ítem del presente instrumento de investigación.

Conocedores de su alto espíritu altruista, agradecemos por adelantado su colaboración

Atentamente:



Junnior Alejandro Nieves Meléndez
DNI N° 70278436

MATRIZ DE EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado juez: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento guía de entrevista denominado "AFECTACIÓN AL MERCADO INMOBILIARIO POR REGLAS DE LA IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCIÓN DE PARTICIÓN Y PROHIBICIÓN DEL COPROPIETARIO PARA USUCAPIR". La evaluación del instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente; aportando al quehacer psicológico. Agradecemos su valiosa colaboración.

1) Datos generales del experto:

Nombre del juez:	Hugo Gonzalo Diaz
Grado académico:	Maestría (X) Doctor ()
Área de formación académica:	Clínica () Social (X) Educativa () Organizacional ()
Áreas de experiencia profesional:	Maestro en Gestión Pública.
Institución donde labora:	Universidad Cesar Vallejo
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años () Más de 5 años (X)

2) Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3) Datos de la escala:

Nombre del instrumento:	Guía de Entrevista
Autor:	Junnior Alejandro Nieves Meléndez
Procedencia:	Universidad César Vallejo – Documento Propio
Administración:	El estudiante
Tiempo de aplicación:	30 minutos
Ámbito de aplicación:	Distrito Judicial de la Libertad – Chepén
Significación:	La presente escala está compuesta de dos categorías de estudios: Afectación al mercado inmobiliario y reglas de imprescriptibilidad de la acción de partición y Prohibición del

	<p>copropietario para usucapir; de 5 subcategorías y de 13 ítems (preguntas de la guía de entrevista).</p> <p>El objetivo de medición es analizar la afectación al mercado inmobiliario por la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir. Establecer la afectación del mercado inmobiliario debido a la regla de imprescriptibilidad de la Acción de Partición. Identificar la afectación al mercado inmobiliario debido a la regla de prohibición de los copropietarios de usucapir. Y proponer la reforma del artículo 985 del C.C. por su incidencia negativa en el mercado inmobiliario</p>
--	---

4. Soporte teórico:

Categorías	Subcategorías	Definición
Acción de partición	Características	La acción de partición es obligatoria e imprescriptibilidad, lo que quiere decir, que cuando un copropietario solicita la partición del bien común, ningún otro copropietario puede oponerse a esta, salvo excepciones prescritas en la ley. Y con respecto a la imprescriptibilidad de la acción de partición esta referido a que no importa el tiempo o la temporalidad en cualquier momento el o los copropietarios puede solicitarla
Prohibición de la prescripción adquisitiva en el régimen de copropiedad	Copropiedad	Aquel derecho real que permite que dos o más personas puedan ser dueño de un solo bien, en el los copropietarios comparten los mismos derechos y obligaciones.
	Usucapición entre copropietarios	En la legislación civil peruana, esta figura está prohibida; sin embargo, en el derecho comparado si está regulada y esta definida como que un copropietario que ejerce la posesión total del bien común de manera pacífica, continua, publica, exclusiva y excluyente puede convertirse como único propietario a través de la prescripción adquisitiva.
Consecuencias del artículo 985 del C.C	Perjuicio al Sector Inmobiliario	Son aquellas trabas que se presentan en el tráfico jurídico de bienes e impiden su normal funcionamiento.
	Reforma Legislativa	Como aquella actividad de reforma parcial del Código Civil, y total del artículo 985 del Código Civil.

5. Presentación de instrucciones para el juez:

A continuación a usted le presento la guía de entrevista denominado "Afectación al mercado inmobiliario por reglas de la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir"; elaborado por el alumno **Junior Alejandro Nieves Meléndez**, en el año 2023. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente

1 No cumple con el criterio
2. Bajo Nivel
3. Moderado nivel
4. Alto nivel

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.

	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Categorías	Subcategoría	Item	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observación Recomendada
Acción de Partición	Características	1. ¿Es oportuna la regla de la imprescriptibilidad y obligatoriedad de la acción de Partición? ¿Por qué?	4	3	4	
		2. ¿Le parece justo que aquel copropietario que es diligente y que está en posesión de manera total del bien común se vea perjudicado por las acciones que tome el copropietario que es negligente? ¿Por qué?	2	3	3	
		3. ¿Qué problemas considera usted que tiene la copropiedad?	3	3	3	
		4. En su experiencia, ¿Considera usted que todos los copropietarios cumplen con sus obligaciones con respecto al bien común?	3	3	3	
		5. Para usted, ¿Qué significa o que implicancia tiene una persona en posesión sobre un bien inmueble?	4	4	3	
		6. ¿Qué opina con respecto a la prohibición de los copropietarios para usucapir y si afecta el derecho de acción del copropietario a adquirir la propiedad en su totalidad del bien común?	3	3	2	
		7. ¿Considera que al momento de prohibir que los copropietarios no puedan usucapir, el legislador no tomó en cuenta la función social de la prescripción adquisitiva?	4	3	3	
		8. ¿Considera importante la prescripción como saneamiento legal de bienes? ¿Por qué?	2	3	2	
		9. ¿Considera que el artículo 985 del Código Civil adopta una postura permisible ante los copropietarios que son negligentes?	2	3	3	
		10. En su opinión ¿Considera como factor determinante a las reglas establecidas en el artículo 985 del Código Civil para aquellos inmuebles abandonados y, en consecuencia, esos bienes no puedan ingresar al mercado inmobiliario?	2	3	3	
		11. ¿Estaría a favor de una modificación a la regla de la imprescriptibilidad de la acción de partición,	4	3	2	
Consecuencias del artículo 985 del C.C	Perjuicio al Sector Inmobiliario					
	Reforma Legislativa					

	pasando de ser imprescriptible a tener una prescripción extintiva del derecho a dicha acción?				
	12. ¿Estaría a favor de que los copropietarios puedan adquirir las alícuotas de los demás copropietarios, convirtiéndose en dueño total, mediante la prescripción adquisitiva?	3	3	3	
	13. ¿Cree que cuando el copropietario haga suyo la totalidad del bien común será atractivo financieramente para créditos hipotecarios, etc.?	3	3	3	

CRITERIO DE VALIDACIÓN:

Muy Malo	Malo	Bueno	Excelente
			X


 GONZÁLEZ
 abogado
 HUGO GONZÁLEZ
 C.P. 18892604
 Firma del validador.
 D.N.E. 18892604



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, CHAVEZ PEREZ JANNER ERWIN, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - CHEPEN, asesor de Tesis Completa titulada: "Afectación al mercado inmobiliario por reglas de la imprescriptibilidad de la acción de partición y prohibición del copropietario para usucapir", cuyo autor es NIEVES MELENDEZ JUNNIOR ALEJANDRO, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 8.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis Completa cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

CHEPÉN, 04 de Diciembre del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
CHAVEZ PEREZ JANNER ERWIN DNI: 43309724 ORCID: 0000-0002-7028-6652	Firmado electrónicamente por: JCHAVEZPE11 el 21- 12-2023 23:24:50

Código documento Trilce: TRI - 0680277