



**UNIVERSIDAD NACIONAL
“PEDRO RUIZ GALLO”
ESCUELA DE POSTGRADO**



MAESTRIA EN DERECHO

**“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**

AUTOR:

JAVIER RICARDO IDROGO RODRÍGUEZ

ASESOR:

M. Sc. WALTER RAMOS MANAY

LAMBAYEQUE – PERÚ

2016

**“LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS FRENTE A
TERCEROS”**

AUTOR
JAVIER RICARDO IDROGO RODRIGUEZ

ASESOR
M. Sc. WALTER RAMOS MANAY

Presentada a la Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo,
para optar el Grado Académico de **MAESTRO EN DERECHO CON MENCIÓN EN
CIVIL Y COMERCIAL**

APROBADO POR:

PRESIDENTE DEL JURADO
DR. VICTOR RUPERTO ANACLETO GUERRERO

SECRETARIO DEL JURADO
M. Sc CARLOS CEVALLOS DE BARRENECHEA

VOCAL DEL JURADO
M. Sc. OSCAR VILCHEZ VELEZ

DICIEMBRE, 2016

DEDICATORIA:

A MI FAMILIA Y EN ESPECIAL A MIS PADRES, quienes con su infinita paciencia y sacrificio han permitido la obtención de tan anhelado grado académico.

AGRADECIMIENTO:

Esta tesis fue posible con la ayuda de Dios, gracias por otorgarnos la sabiduría y la salud para lograrlo.

INDICE

RESUMEN	III
ABSTRACT	IV
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I	
ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO	3
1 ANTECEDENTES Y REALIDAD PROBLEMÁTICA	3
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	5
1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	7
1.3 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO	7
1.4 OBJETIVOS	8
1.4.1 OBJETIVO GENERAL.....	8
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	8
1.5 HIPÓTESIS	8
1.5.1 HIPÓTESIS GENERAL	8
1.5.2 HIPÓTESIS ESPECÍFICAS.....	8
1.6 POBLACIÓN Y MUESTRA	8
1.6.1 POBLACIÓN.....	8
1.6.2 MUESTRA.....	9
1.7 MATERIALES, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	9
1.7.1 MATERIALES.....	9

1.7.2 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	9
1.7.3 MÉTODOS	10

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO.....	11
1 LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.....	11
1.1.1 DERECHO DE USO	21
1.1.2 DERECHO DE DISFRUTE	22
1.1.3 DERECHO DE DISPOSICIÓN	23
1.2 DOMINIO DEL BIEN	24
1.2.1 ESTRUCTURA INTERNA	26
1.2.1.1 Características	27
1.2.1.2 Aspectos	31
1.2.1.3 Principios	33
1.2.1.4 Clases de copropiedad	37
1.2.1.5 Derechos de los copropietarios.....	38
1.2.1.6 Obligaciones de los copropietarios	44
1.2.1.7 Constitución de la copropiedad.....	47
1.2.2 ASIGNACIÓN DE CUOTAS IDEALES	48
2 INTERVENCIÓN DE UN TERCERO	50
2.1 FORMA DE INTERVENCIÓN	51
2.1.1 POR ENAJENACIÓN	51
2.1.2 POR DEUDA	53

2.2	TRANSFERENCIA DE LA CUOTA IDEAL.....	53
2.2.1	DERECHO DE PREFERENCIA	54
2.2.2	GRAVAMEN	56
CAPÍTULO III		
	ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS	58
1	ANÁLISIS CUALITATIVO	58
2	ANÁLISIS CUANTITATIVO	70
3	DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	
	CONCLUSIONES.....	79
	RECOMENDACIONES	80
	BIBLIOGRAFÍA	81
	ANEXOS	89
	Anexo N° 1: Formato de encuesta	89
	Anexo N° 02: Matriz de consistencia.....	91
	Anexo N° 03: Casación N° 375-2015 UCAYALI.....	92

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Lugar de efecto de casación	58
Tabla 2: Materia de casación	58
Tabla 3: Fallo.....	59
Tabla 4: Materia del recurso VS Fallo.....	59
Tabla 5: Causales de interposición para recurso de casación	60
Tabla 6: Motivos por los cuales se declara fundada o infundada la casación	63
Tabla 7: Los derechos y obligaciones de los copropietarios frente a la intervención de terceros.....	70
Tabla 8: Afectación de derecho por enajenación de la copropiedad a terceros	71
Tabla 9: La partición medida alternativa.....	72
Tabla 10: Derechos y obligaciones de los copropietarios regulados en el C.C.	73
Tabla 11: Prevalencia de derechos de los copropietarios frente a los derechos de los terceros.....	74

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Afectación de derechos y obligaciones de los copropietarios	70
Gráfico 2: Afectación de derecho por enajenación de copropiedad a terceros	71
Gráfico 3: La partición medida alternativa.....	72
Gráfico 4: Derechos y obligaciones de los copropietarios regulados en el C.C....	73
Gráfico 5: Prevalencia de derechos de los copropietarios frente a derechos de terceros	74

RESUMEN

El estudio titulado, “Los Derechos y Obligaciones de los Copropietarios frente a terceros”, busca analizar de qué manera se relaciona los derechos y obligaciones de los copropietarios frente a la intervención de un tercero, en una población constituida por cinco sentencias de casación expedidas por la Corte Suprema de Justicia de Lima de los años 2008 a 2015 obtenida de manera no probabilística.

Mediante el método hipotético deductivo, sistemático y contrastación de las variables, se analiza y prueba la hipótesis de trabajo; para lo cual, a partir de la hipótesis de investigación se elaboró la hipótesis nula, a fin de medir la conexidad o no conexidad entre las variables contrastadas, en donde, de la aceptación o rechazo del cruce de la información recolectada en trabajo de campo, se determinó que se admite la hipótesis nula.

Obteniéndose como resultado que el copropietario no tiene la obligación de informar a los demás condóminos sobre la venta que está deseando realizar sobre su parte ideal del bien; tal como lo ha resuelto la Corte Suprema, lo que establece el artículo 1596 del Código Civil es el beneficio que se le otorga a los posibles retrayentes para que ejerzan su derecho de retracto, facultad que deberá ejercerse hasta dentro de los treinta días de conocida la venta.

Finalmente, queda probada la hipótesis nula por cuanto los terceros intervienen de forma directa en los derechos y obligaciones de los copropietarios, no afectan legalmente los derechos de estos; sin embargo, es de observarse, que para que se reconozca dichos derechos es necesario hacerlo valer legalmente mediante el derecho de retracto.

Palabras clave: Copropiedad, Derecho de retracto, condóminos, Derecho de Retracto.

ABSTRACT

The study entitled "The Rights and Obligations of Co-owners against third parties" seeks to analyze how the rights and obligations of co-owners are related to the intervention of a third party in a population constituted by five sentences of cassation issued by The Lima Supreme Court of Justice from 2008 to 2015 obtained in a non-probabilistic manner.

Through the hypothetical deductive, systematic and contrasting method of variables, the hypothesis of work is analyzed and tested; For which, from the research hypothesis the null hypothesis was elaborated, in order to measure the connectivity or non-connectivity between the contrasted variables, where, from the acceptance or rejection of the crossing of the information collected in field work, It was determined that the null hypothesis is supported.

Obtaining as a result that the joint owner does not have the obligation to inform the other condominium owners about the sale they are wishing to make on their ideal part of the property; As it has been resolved by the Supreme Court, what article 1596 of the Civil Code establishes is the benefit that is granted to the prospective retreatants to exercise their right of withdrawal, a faculty that must be exercised within thirty days of known sale.

Finally, the null hypothesis is proven because the third parties intervene directly in the rights and obligations of the joint owners, do not legally affect the rights of these, However, it should be noted that for these rights to be recognized it is necessary to enforce it legally through the right of withdrawal.

Keywords: Co-ownership, Right of withdrawal, condominium owners, Right of Retraction.

INTRODUCCIÓN

No hubo duda en elegir “Derechos y obligaciones de los Copropietarios frente a terceros” como título de la presente investigación, pues mi propósito es profundizar conocimientos sobre la copropiedad, y determinar si de alguna manera se ven afectados los derechos y las obligaciones de los copropietarios frente a la intervención de un tercero.

Dentro de la doctrina romana del derecho de propiedad, se ha señalado como carácter fundamental, la exclusividad que determina que el objeto de derecho de propiedad, corresponda única y exclusivamente a su titular, es decir al propietario, y por esa misma razón no se le puede reconocer más que un solo titular, en cambio, en la copropiedad el derecho de propiedad sobre el bien pertenece a varias personas, quienes para ejercitar sus derechos plenamente van a tener limitaciones.

La copropiedad tiene como uno de sus fundamentos, la existencia de armonía entre los copropietarios, por lo que desaparecida ésta, se pierde la razón de ser de la copropiedad y por ello cualquiera de los copropietarios puede pedir en cualquier momento la división del bien común. Desde la comunidad romana la *actio communi dividundo* ha sido considerada como derecho potestativo.

Sin embargo, en la realidad, esta institución genera varias complicaciones pues las decisiones más importantes se deben adoptar en común, incluso el uso y disfrute directo del bien debe realizarse en conjunto, lo que resulta un problema tratándose de bienes indivisibles como un inmueble. Aun cuando la ley prevé que cualquier copropietario o un acreedor pueden pedir la terminación de este derecho vía la “partición”, la determinación de qué parte le tocará a cada uno o incluso la opción por la venta a uno de ellos o a un tercero, requiere un acuerdo de todos. Si no hay unanimidad se tiene que ir a un juicio para vender el bien.

El presente trabajo brinda conceptos claros y precisos en primer lugar lo que es la copropiedad, características, naturaleza jurídica, principios, como se constituye, diferenciación de copropiedad con la copropiedad horizontal, y la forma como se extingue esta institución; el segundo aspecto trata sobre los derechos y obligaciones de los copropietarios estudiados en base a la regulación actual, finalmente se ha desarrollado la intervención de los acreedores en la copropiedad.

En orden a lo expuesto, el estado de arte de la investigación y la descripción de la realidad problemática se presenta en el primer capítulo, en el segundo capítulo se presenta el desarrollo del marco teórico, en el tercer capítulo, los resultados de la investigación, finalmente las conclusiones y recomendaciones.

El estudio se pone a disposición del Jurado Calificador a fin de que reciba la sustentación correspondiente y emita sus aportes que permitan mejorarlo.

El autor

CAPÍTULO I:

ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO

1 ANTECEDENTES Y REALIDAD PROBLEMÁTICA

Juárez, José (2015).- Comparó las definiciones y regulaciones legales de las instituciones jurídicas de copropiedad y propiedad horizontal en el ordenamiento jurídico de Centroamérica, México, Argentina y España.

Encontró que las legislaciones analizadas describen la copropiedad como la titularidad que varios sujetos ejercen sobre un bien o derecho proindiviso. Mientras que la propiedad horizontal, según estas legislaciones, posee vestigios de una sociedad, sin llegar a conformarla, reforzando la teoría de un derecho autónomo.

Concluyó que legislación guatemalteca, en cuanto a la forma de regular los derechos reales de copropiedad y propiedad horizontal, se diferencia de los demás países objeto de estudio, porque no posee una normativa específica para ambas, regulándolas únicamente en su código civil, como formas especiales del derecho de propiedad, dejando un gran vacío sobre todo en su organización y estructura. Recomendó que se reforme la normatividad para ir acorde a la realidad, la cual como resultado del urbanismo necesita imperativamente fundamentos sólidos para ello. (Juárez Moreno, 2015)

Vega Cardona, R. & Panadero de la Cruz, E. (2014).- Analizaron las principales insuficiencias que en el ámbito sustantivo inciden en la deficitaria interpretación y aplicación de las normas que regulan el contenido de la división y adjudicación de los bienes hereditarios en Cuba.

Hallaron que la adjudicación de bienes indivisibles en el ordenamiento jurídico cubano genera la prolongación de la copropiedad, porque la normativa estipulada para el establecimiento de pautas específicas de administración, disfrute, formas de extinción, venta y, sobre todo, plazo de duración es omisa, toda vez que la postura de los tribunales cubanos es vacilante y contradictoria, y se encuentran criterios diversos.

Por otro lado, la forma de adjudicación de un bien indivisible es siguiendo la utilidad según el interés social “evitar que lo reciba aquel de los coherederos a quien no resulte de utilidad o al que le resulte de menor utilidad que a otro”, sin embargo, sino que el legislador prefiere distorsionar la regla de la utilidad cuando afirma que existe la posibilidad de que un bien inmueble sea adjudicado en copropiedad a los coherederos cuando sea igualmente útil para ambos, cayendo nuevamente en una marcada sobreprotección normativa.

Los autores concluyeron que en la práctica judicial el partidor debe: 1) determinar si la naturaleza del bien es realmente indivisible; 2) fundamentar su postura cuando aplique la regla de la utilidad; y 3) en los casos donde los herederos se encuentren en situación de igualdad se debe admitir la venta del bien inmueble en subasta pública. (Vega Cardona & Panadero de la Cruz, 2014)

Hayashi, Tomoyoshi (2009).- Investigó la importancia de la adopción de la tradición romanista del derecho de copropiedad y su influencia en el Código Civil japonés vigente.

El articulado del Código Civil japonés relativo a copropiedad establece tres categorías Kyohyuh, Gohyuh y Sohyuh. Cuando cada uno puede disponer libremente de su cuota (art. 206) y la partición siempre es admisible (art. 256, inciso segundo), nos encontramos frente a la figura del "Kyohyuh". Distinta de la propiedad común de los socios (art. 667), donde cada socio no puede disponer libremente de su participación (art. 676 inciso segundo), denominada "Gohyuh". La idea del

"Sohyuh", "Gesamthand" desde la ciencia jurídica alemana, impide a cada codueño de disponer su parte o exigir la partición de la comunidad pero pueden usar y gozar del bien, se aplica a los derechos comunes (art. 263, art. 294) y a ciertos derechos reales admitidos por la costumbre, como el derecho de uso exclusivo de agua (suiri-ken) o el derecho de uso de aguas termales (onsen-ken).

El autor concluye que debido al decaimiento poblacional de las villas y la decadencia de los bosques, los derechos comunitarios que forman parte de la copropiedad deben regularse mejor para superar la contraposición de los sectores público y privado de hoy en día. (Hayashi, 2009)

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La copropiedad denominada en la antigua Roma como condominio, se refería a la situación jurídica concreta en la cual dos o más personas tenían en común o compartían la propiedad de un determinado bien. Configuraba lo que en la época moderna se denomina condominio, copropiedad o comunidad, dependiendo del Derecho en el cual se aplique.

Para la doctrina, cuando varias personas tienen determinado porcentaje o participaciones sobre un determinado bien se está ante una *"copropiedad"*. No obstante, la copropiedad genera varias incertidumbres. Pues si bien las decisiones más importantes se deben adoptar en común, incluso el uso y disfrute directo del bien debe realizarse en conjunto, lo que resulta más engorroso tratándose de bienes indivisibles como una vivienda o un local comercial. Aun cuando la ley prevé que cualquier copropietario o un acreedor pueden pedir la terminación de este derecho vía la "partición", la determinación de qué parte le tocará a cada uno o incluso la opción por la venta a uno de ellos o a un tercero, requiere un acuerdo de todos.

La revisión del ordenamiento civil muestra que la estructura ordinaria de las relaciones y situaciones jurídicas patrimoniales suele tener a un solo sujeto

ocupando cada una de las posiciones que al interior de las mismas puedan existir y al solo objeto respecto al cual aquellas puedan constituirse.

Siempre que conforme al sistema normativo peruano, sea posible entender que exista una atribución conjunta de la titularidad de un derecho o que respecto de un conjunto de bienes, derechos y obligaciones se establezca una suerte de “amalgamiento jurídico” para determinados fines, se estará frente a lo que la doctrina ha dado en denominar “comunidad”, institución ésta para lo cual el legislador no ha previsto una regulación genérica a la que puedan reconducirse todos los supuestos de titularidad conjunta que tienen o no una regulación específica en nuestro derecho vigente. (Arata Solís, 2009, pp. 9-10)

La copropiedad, institución que si bien permite a dos o más personas ejercer sobre un mismo bien el derecho de propiedad es una forma anormal de este derecho ya que cada uno de ellos no son propietarios pues estos no tienen dominio sobre determinadas partes del bien tan solo ejercen un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes del bien en cierta proporción.

La copropiedad regulada en el Código Civil peruano, tiene como principal fundamento, la existencia de armonía de los derechos y obligaciones de los copropietarios, sin embargo, muchas veces estos podrían verse afectados de diferentes formas, ya sea por la transferencia de derechos y acciones de un copropietario a un tercero, por la intervención de un acreedor de uno de ellos a la copropiedad, entre otros casos que en nuestra sociedad se podrían presentar y que de alguna manera podrían resultar afectados los derechos de los demás copropietarios; pero analizando nuestra realidad legislativa ¿verdaderamente se ven afectados los derechos y obligaciones de los copropietarios frente a la intervención de un tercero? De ser así ¿de qué manera se verían afectados estos derechos y que grado de afectación tendrían? o ¿Es posible que el ordenamiento jurídico nacional, frente a casos de esta naturaleza presente alternativas que eviten la afectación de los derechos y obligaciones de los copropietarios? a través de la presente

investigación se trata de esbozar conceptos que permitan dilucidar dudas acerca de dichas interrogantes.

1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1 PROBLEMA GENERAL

¿De qué manera se relaciona los derechos y obligaciones de los copropietarios frente a la intervención de un tercero?

1.2.2 PROBLEMAS ESPECÍFICOS

1.3 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO

Este estudio se justifica en la necesidad de realizar una investigación que permita determinar si los derechos y obligaciones de los copropietarios se ven afectados por la intervención de un tercero, o si previamente el ordenamiento jurídico nacional ha establecido mecanismo que evite esta afectación. Por lo que resulta importante realizar la presente investigación a fin de determinar si los derechos y obligaciones de los copropietarios se ven o no afectados por la intervención de un tercero, ya que la copropiedad si bien no otorga un derecho de propiedad, otorga derechos de uso del bien común, disfrute, disposición de frutos, reivindicación y defensa del bien común, derechos que la ley debe proteger, evitando en lo posible que estos sean vulnerados por la intervención de terceros, y que de ser el caso de presentarse este problema, los copropietarios dispongan de acciones legales pertinentes para no ver perjudicado sus derechos y obligaciones.

1.4 OBJETIVOS

1.4.1 OBJETIVO GENERAL

Analizar la relación de los derechos y obligaciones de los copropietarios frente a la intervención de un tercero.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Analizar la forma en que los terceros intervienen en los derechos y obligaciones de los copropietarios.
- b) Explicar por qué los derechos de los copropietarios se afectan con la transferencia de la cuota ideal.

1.5 HIPÓTESIS

1.5.1 HIPÓTESIS GENERAL

Los derechos y obligaciones de los copropietarios se ven afectados frente a la intervención de un tercero.

1.5.2 HIPÓTESIS ESPECÍFICAS

- a) Los terceros intervienen de forma directa en los derechos y obligaciones de los copropietarios.
- b) Los derechos de los copropietarios se afectan con la transferencia de la cuota ideal porque no se respetó el derecho de preferencia.

1.6 POBLACIÓN Y MUESTRA

1.6.1 POBLACIÓN

La población está constituida por las sentencias de casación expedidas por la Corte Suprema de Justicia de Lima de los años 2008 a 2015, las cuales suman un número de cinco.

1.6.2 MUESTRA

La selección de la muestra es de tipo no probabilística, en tanto que sólo se han conseguido cinco casos que llegaron a casación y son los que se han analizado en el presente estudio.

Respecto del estudio cuantitativo, también se optó por una muestra no probabilística, constituida por un sector de Jueces civiles en los Juzgados civiles y a su vez a los abogados que se dedican a la defensa de casos civiles del distrito judicial de Lambayeque en especial Chiclayo. La decisión de esta selección es que los resultados de esta entrevista permitirán reforzar la respuesta del investigador frente a los resultados analizados.

1.7 MATERIALES, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

1.7.1 MATERIALES

- Computadora
- Conexión a internet
- Revistas jurídicas
- Fichas bibliográficas
- Lapiceros
- Papel bond

1.7.2 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

- Revisión de Análisis Documental.- Mediante la “Ficha de análisis cualitativo”, se revisó y recogió la información relevante de los procesos relacionados con la variable de estudio, que habían concluido en casación. En la ficha se estructuró diversos ítems a fin de verificar los datos esenciales de los referidos procesos.
- Técnica de la Encuesta.- También se aplicó una entrevista a un grupo de abogados, con la finalidad de contar con opinión que refuerce la respuesta por parte del investigador frente al análisis realizado a los casos estudiados.

1.7.3 MÉTODOS

- Hipotético deductivo, en tanto que para analizar y probar la hipótesis de trabajo se empleó el método de contrastación de las variables; para lo cual, a partir de la hipótesis de investigación se elaboró la hipótesis nula, a fin de medir la conexidad o no conexidad entre las variables contrastadas, en donde, de la aceptación o rechazo del cruce de la información recolectada en trabajo de campo, se determinó cuál de ellas se admite.
- Estadístico; pues, al finalizar la etapa de codificación, organización y tabulación de datos obtenidos a través del instrumento de recolección de datos y las entrevistas a las víctimas, se procederá a su análisis por medio del programa Excel.

CAPITULO II:

MARCO TEÓRICO

1 LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

1.1 DERECHO DE PROPIEDAD

La Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de la ONU a través de la Resolución 217 (III) de 1948, establece en su artículo 17 que “toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente”, y que “nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”. Mientras que en la Convención Americana el artículo 21 establece el derecho a la propiedad privada como “toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes” y “ninguna persona puede ser privada de sus bienes”. (López Escarcena, 2015, pp. 532, 540)

La Constitución Política de 1993 en su artículo 70 refiere que el derecho de propiedad es inviolable y que debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites impuestos por ley. Se trata de un derecho fundamental que no posee naturaleza absoluta, sino que su goce y ejercicio puede ser objeto de restricciones que se traducen en obligaciones y deberes a cargo del propietario, las cuales se encuentran previstas legalmente, y tienen como sustento una función estrictamente ligada al bien común. (Haro Bocanegra, 2015, p. 3)

Para el Tribunal Constitucional, el derecho a la propiedad, reconocido en la Constitución vigente, en su vertiente de derecho fundamental, puede configurarse sobre una variada e ilimitada gama de bienes (urbanos o rurales, muebles o

inmuebles, materiales o inmateriales, etc.), por lo que tiene diversos matices. De otro lado, la propiedad es una institución protegida por la Norma Fundamental frente a posibles intervenciones del Estado. Como se sabe, este no puede intervenir en la propiedad fuera de los supuestos que prevé la Constitución y respetando las condiciones que esta señala en forma expresa. (La Ley, 2016)

El Tribunal Constitucional al resolver el expediente N° 03258-2010-PA/TC en Lima, Recurso de agravio constitucional interpuesto por don Conrado Mori Tuesta a favor de Tito Jabier Fernández Rodríguez, describe la naturaleza del derecho de propiedad, su relación con la libertad personal y las cuatro facultades que otorga a quien sea su titular:

El derecho de propiedad es un derecho fundamental que guarda una estrecha relación con la libertad personal, pues a través de él se expresa la libertad económica que tiene toda persona en el Estado social y democrático de derecho. El derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporeal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social. De ahí que en el artículo 70° de la Constitución se reconozca que el “derecho de propiedad es inviolable” y que el “Estado lo garantiza”.

Por ello, el derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando, a través de su uso, se realice la función social que le es propia. De ahí que el artículo 70° de la Constitución precise que el derecho de propiedad se “ejerce en armonía con el bien común”. Y no solo esto; además, incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos. (Tribunal Constitucional, 2011)

Como todo derecho fundamental, puede también descubrirse en el contenido constitucional del derecho de propiedad tanto una dimensión de libertad o subjetiva, como prestacional u objetiva.

En virtud de la primera de las mencionadas dimensiones se ha de reconocer como contenido constitucional de un derecho fundamental todo un conjunto de facultades de acción y de disposición a favor de su titular, a través de cuyo ejercicio se conseguirá lograr la finalidad del reconocimiento del derecho de propiedad.

En clara referencia a esta dimensión subjetiva, el Tribunal Constitucional ha definido el derecho de propiedad “como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Así, la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses, (...) e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno”.

(...) A través de la dimensión prestacional u objetiva, y dado el especial significado de los derechos fundamentales, el poder político se vincula a los derechos fundamentales comprometiéndose a garantizar y favorecer su plena vigencia, adquiriendo con ello una serie de obligaciones, no sólo negativas de no acción, sino especialmente positivas de acción.

Es decir, nuestra Constitución reconoce y promueve la titularidad del derecho de propiedad por simple convicción, a pesar de ello, es imprescindible que el Estado cree garantías que permitan institucionalizarlo o en otras palabras, poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. (Castillo-Córdova, 2006, pp. 4-5)

El derecho de propiedad es un derecho pleno e irrevocable, sin embargo, la ley, la necesidad, la proporcionalidad y la justificación de la función social forman parte de los cuatro supuestos para su restricción. En relación ello, al resolver el expediente N° 05614-2007-PA/TC, Recurso de agravio constitucional interpuesto por doña Carmen Alicia Augusto Temple, en representación de Aspillaga Anderson Hermanos S.A., el Tribunal Constitucional, expresa que:

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

En consecuencia, el goce y ejercicio del derecho de propiedad solo puede verse restringido en los siguientes supuestos: a) estar establecidas por ley; b) ser necesarias; c) ser proporcionales, y d) hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática. En conclusión, el derecho de propiedad solamente puede ser materia de restricciones por las causas y finalidades señaladas en la propia Constitución. (Tribunal Constitucional, 2009)

El deber de ejercece bajo los límites de la Constitución y en armonía con la ley establece también, que el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, por lo que, el Tribunal Constitucional al resolver el expediente N° 00665-2007-PA/TC en Lima, Recurso de agravio interpuesto por Telefónica del Perú S.A.A., expresa que esto se debe porque coexiste junto con otros derechos fundamentales:

El derecho de propiedad no es un derecho absoluto desde el momento en que su reconocimiento se realiza en un ordenamiento donde coexisten

otros derechos fundamentales, pero también una serie de bienes (principios y valores) constitucionalmente protegidos.

En algunas oportunidades, esos límites se derivan expresamente de la Constitución. Así, el artículo 70 de la Ley Fundamental señala que el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

En otras, tratándose de límites implícitos, corresponde al legislador establecer dichas restricciones, dejando intacto el contenido esencial del derecho fundamental de que se trate. En cualquier caso, el establecimiento de dichos límites debe realizarse conforme a las garantías normativas que la Constitución pudiera haber previsto en relación con un determinado derecho fundamental.

En el caso del derecho de propiedad, su ejercicio, uso y goce sólo puede ser limitado por ley (artículos 70 de la Constitución y 21.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos). (Tribunal Constitucional, 2007)

El Tribunal Constitucional al resolver el expediente N° 5131-2005-PA/TC en Lima, Recurso extraordinario interpuesto por Juan Carlos Quicaño Aparcana, representante de la Asociación de Comerciantes “La Parada Túpac Amaru Cutervo al 2000”, expresa que no debe desnaturalizarse el contenido esencial del derecho de propiedad:

(...) En consecuencia, no nos encontramos frente a un derecho fundamental de naturaleza absoluta, ya que puede ser objeto de limitaciones, siempre que no se desvirtúe su contenido esencial o se lo desnaturalice. Así, el artículo 88° de la Ley N.º 27972 establece claramente que una de las atribuciones de las Municipalidades es la de velar las limitaciones y modalidades de la propiedad privada en armonía

con el interés social, en sus respectivas jurisdicciones y dentro del ámbito de su competencia.

En ese sentido, la Ley Orgánica de Municipalidades –Ley N.º 27972– desarrolla las facultades que derivan de los artículos constitucionales que regulan las atribuciones de las municipalidades y los límites que tienen los propietarios en el uso o disfrute de sus bienes inmuebles. (Tribunal Constitucional, 2005)

Posiciones sobre el denominado contenido esencial hay diversas, no obstante, se adopta aquella que indica es parte del contenido de un derecho sin el cual este pierde su peculiaridad y no es reconocible como tal derecho. (Mendoza del Maestro, 2013, p. 105)

En relación a la posesión, el Tribunal Constitucional al resolver el expediente N° 3773-2004-AA/TC en Lima, Recurso extraordinario interpuesto por don Lorenzo Cruz Camillo contra la sentencia de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huaura, expresa que:

(...) lo constitucionalmente amparable en el derecho de propiedad, son los elementos que lo integran tanto en su rol de Instituto sobre el cual interviene el Estado, así como, en su calidad de derecho individual. En ese sentido, se establece que la posesión no está referida al contenido esencial del derecho de propiedad, pues su análisis depende únicamente de consideraciones de índole legal. (Tribunal Constitucional, 2005)

En cuanto a las uniones de hecho, el Tribunal Constitucional expresa que la inseguridad originada por la ausencia de la declaración de concubinato para dar a conocer este estado, requiere de la solicitud de notificación de la declaración judicial a los terceros, o la inscripción registral en las partidas correspondientes a los bienes comunes. Resolvió el expediente N° 04777-2006-PA/TC en Lima, Recurso de

agravio constitucional interpuesto por doña Elsa Alarcón Díaz, como se hace referencia a continuación:

“Para poder oponer la existencia del concubinato a terceros, éste debe ser declarado judicialmente. El medio que tienen los concubinos para dar a conocer a los terceros la existencia de la unión es hacer que el juez ante quien ha acreditado su unión notifique con dicha sentencia a los terceros que ellos indiquen, finalidad que también se consigue inscribiendo dicha resolución registralmente en las partidas correspondientes a los bienes comunes

En la práctica, surgen diversas problemáticas con respecto a los efectos de régimen de sociedad de gananciales como consecuencia de una unión de hecho; las cuales, a criterio de este Tribunal, giran en torno a la deficiencia del sistema normativo sobre la publicidad registral del mismo.

(...) Sin embargo, una solución de esa naturaleza no satisface el deber de garantizar la institución, (art. 5) puesto que condiciona los efectos de la convivencia a una declaración judicial, a pesar de que su reconocimiento se infiere directamente de la misma Constitución. En conclusión, la falta de regulación sobre la publicidad registral de las uniones de hecho genera inseguridad jurídica y, adicionalmente, fomenta un inadecuado sistema de garantía del derecho de propiedad de los convivientes. (Tribunal Constitucional, 2008)

Por otro lado, el Tribunal Constitucional al resolver el expediente N° 07060-2006-PA/TC en Lima, Recurso de agravio constitucional interpuesto por doña María Magdalena Rivera de Ruiz y Santiago Alfonso Ruiz Pajares para la inaplicación de la Resolución Directoral N° 2860 2002-26-DDU/MSI, establece que en el ámbito administrativo se requiere siempre el respeto del derecho a un debido proceso en la persecución del administrado titular del derecho de propiedad :

El derecho a un debido proceso, como condición previa para que la administración puede incidir o intervenir en el derecho de propiedad del administrado, constituye una garantía de éste sin cuya observancia se produce una lesión tanto del derecho al debido proceso como, también, en el plano sustantivo, del derecho de propiedad. (Tribunal Constitucional, 2007)

Así mismo, el Tribunal Constitucional al resolver el expediente 04966-2008-AA/TC en Lima, Recurso de agravio constitucional interpuesto por don Erasmo Mario Lombardi Perazzo contra la resolución de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Tacna, establece que todos los extranjeros tienen la posibilidad de acceder a la titularidad de una propiedad en cualquier otra parte del territorio de la República, con las restricciones pertinentes y preservar la Seguridad Nacional:

Si bien se establece como regla general la igualdad de condiciones entre peruanos y extranjeros a efectos de la titularidad del derecho de propiedad, así como a la legitimidad de su ejercicio y a las restricciones legales, la Constitución precisa en su artículo 71º un supuesto de excepción a dicha regla, que es la prohibición para que los extranjeros puedan acceder, bajo cualquier título, la propiedad o posesión dentro de los cincuenta kilómetros de las fronteras.

Se desprende de ello que no pueden adquirir ni poseer directa ni indirectamente, es decir, queda excluido hacerlo a través de sociedades u otras personas jurídicas, o de interpósita persona; pues dichos actos adolecerían de simulación y fraude inconstitucional.

(...) Del tenor de la disposición constitucional se desprende que la prohibición comprende cualquier predio, tanto predios rurales como urbanos. Esto es así por cuanto: (i) La preservación del bien constitucional Seguridad Nacional (artículo 44º de la Constitución) exige tomar en cuenta que las zonas de frontera son las más susceptibles de ser afectadas por

una invasión extranjera, la cual podría ser realizada de modo indirecto mediante la adquisición de terrenos en la zona por parte de extranjeros, en atención a lo cual requieren de una protección especial; y ii) La expresión “por título alguno” excluye cualquier forma o modo de transmisión de la propiedad que beneficie a los extranjeros otorgándoles la posibilidad de ser propietarios o poseedores de terrenos en las zonas de frontera. Ello supone incluir los derechos sobre las tierras en las cuales se han levantado edificaciones en las ciudades, es decir, predios urbanos edificados, pues entendemos por predio urbano aquel que ha sido objeto de habilitación (se entiende la tierra o terreno o suelo) para ser incorporado a una zona urbana. (Tribunal Constitucional, 2009)

En doctrina civil, de acuerdo a la Casación N° 3588-2000-PUNO-LIMA, se concibe que los derechos reales son poderes directos e inmediatos, que recaen sobre cosas concretas y determinadas de forma tal, que el interés del titular del derecho solo se ve plenamente satisfecho mediante la exclusión de las demás personas; pues es obvia la imposibilidad de que sobre una misma cosa concurren por ejemplo dos idénticos derechos de propiedad, puesto que las propiedades son incompatibles entre sí.

(...) Siendo así la propiedad es el derecho real por excelencia y al respecto el Código Civil Peruano en su artículo 923° establece una definición legal al señalar que la propiedad es el poder jurídico que permite usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*), disponer (*ius abutendi*) y reivindicar (*ius vindicandi*) un bien; en tal sentido, el conjunto de atribuciones o haz de facultades antes descritas delimitan el contenido del derecho real de propiedad, exclusivo respecto a la cosa y excluyente respecto a terceros; en *armonía con el interés social* y con las limitaciones de la ley. (Apaza, et al., 2014, p. 20)

Si se disgrega la definición contenida en el artículo 923°, se tiene que la propiedad es un poder, es decir, una facultad. Pero la norma indica que se trata de

un poder jurídico, es decir, una facultad reconocida y protegida por el ordenamiento jurídico, no un poder que se ejerce por la fuerza. Este poder le permite a su titular usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Cuando se habla del uso de un bien, se hace referencia a la utilización de dicho bien para obtener de él la satisfacción de una necesidad, como sucede cuando se utiliza un inmueble para fines de vivienda.

Sin embargo, la propiedad no solo otorga la posibilidad de usar un bien, pues si fuera así estaríamos simplemente ante el derecho de uso. La propiedad, además, le concede a su titular la facultad de disfrutar, entendiendo al disfrute como la capacidad de gozar y aprovechar los frutos que puede producir un bien.

La propiedad también contiene el atributo de disponer del bien, facultad por la cual el propietario puede transferir la propiedad del bien, gravarlo con alguna garantía o constituir sobre él servidumbres y otras cargas. Es decir, que el propietario, en virtud de su facultad de disposición, puede restringir los demás atributos sobre el bien, incluso, transferir su propiedad a favor de otra persona.

Por último, el artículo 923^o menciona como atributo del derecho de la propiedad la facultad de reivindicar el bien, con la que alude al derecho del propietario a oponer su propiedad a terceros, con la finalidad de protegerla e incluso recuperarla si es que se hubiera visto afectada por actos de un tercero. (Northcote Sandoval, 2012, pp. 1-2)

Aníbal Torres Vasquez (citado por Queypo, 2014) afirma que el derecho de propiedad se puede adquirir por las diversas formas establecidas por el ordenamiento jurídico, como son la apropiación, especificación y mezcla, la accesión, la transmisión de la propiedad, por prescripción adquisitiva, por sucesión hereditaria, etc. (pp. 31-32)

En el caso de la transmisión de la propiedad, se da a través de la entrega la cual puede ser una entrega real, la cual se realiza de manera directa, efectiva, es una entrega física y la entrega ficta, la cual se puede dar en tres modalidades cuando se cambia de título, cuando se transfiere un bien que está en poder de una tercera persona y documental, en el caso de la propiedad inmueble en el artículo 949 del Código Civil indicando que: “La sola obligación de enajenar un bien inmueble determinado, hace al acreedor propietario de éste, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. De lo cual se puede determinar que cuando las partes pactan una venta y realizan un contrato se estaría perfeccionando el consentimiento de las partes de la venta realizada, sin necesidad de que exista tradición alguna tal como sucede con las cosas muebles. (Apaza, et al., 2014, pp. 21-22)

En conclusión, la propiedad le confiere a su titular un haz de facultades o atributos que puede ejercer sobre el bien (Northcote Sandoval, 2012, pp. 1-2), donde tener todas los atributos no es causa de que sea propietario, sino consecuencia de serlo. Es decir, los atributos del *dominus* no son una serie de sumados cuya adición otorgue como resultado la propiedad, sino que son solamente aspectos parciales del señorío total que es ésta. (Haro Bocanegra, 2015, p. 4)

1.1.1 DERECHO DE USO

Es el *ius utendi* o derecho de usar o de servirse del bien materia de la propiedad según su naturaleza o destino. Y ello presupone poseer el bien, que es consustancial. (Haro Bocanegra, 2015, p. 4)

El derecho de uso es una desmembración del derecho de propiedad (artículo 923º CC) y consiste en la facultad de utilizar un bien ajeno e incluso la posibilidad de recoger los frutos del mismo, aun cuando de forma limitada: solo en lo necesario para sí mismo y la familia. (Benites Ramírez & Rodríguez Ortiz, 2010, p. 64)

El propietario tiene el derecho a servirse de la cosa para sus intereses y de acuerdo con la función social del derecho, siempre y cuando esas conductas no violen preceptos legales ya establecidos o causen lesiones a los derechos de otros propietarios. (Mendoza Brik, 2010, p. 68)

1.1.2 DERECHO DE DISFRUTE

Es el *ius fruendi* o derecho de disfrutar o gozar los frutos del bien. Y para obtener esos provechos y utilidades el bien necesariamente debe ser utilizado o explotado. Por ejemplo arrendar una casa permite gozar las rentas o sembrar maíz disfrutar a su cosecha.

Según el art. 891 del Código Civil, los frutos pueden ser naturales, los que provienen del bien sin intervención humana, como las crías del ganado vacuno; industriales, los que produce el bien por la intervención humana, como las cosechas; y, civiles, los que el bien produce como consecuencia de una relación jurídica, como las rentas por arrendamiento. (Haro Bocanegra, 2015, p. 5)

El propietario tiene el derecho de aprovechar y disponer los frutos y productos que produzca una cosa. La regla general es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa genere y produzca, con o sin su intervención.

Los frutos pueden ser naturales o civiles. Los frutos naturales son aquellos que la cosa produce natural o artificialmente sin detrimento de su sustancia. En ese aspecto se distinguen de los denominados productos: así, tratándose de un manzanar, las manzanas son frutos naturales y la leña de los árboles son sus productos.

Los frutos civiles están constituidos por aquellas sumas de dinero que recibe el propietario por ceder a otro el uso o goce de la cosa. Usando el ejemplo anterior, el fruto civil que percibe el propietario del manzanar es la renta que le es pagada al darlo en arrendamiento. Tratándose de dinero, los frutos que percibe su propietario son los intereses. (Mendoza Brik, 2010, p. 68)

1.1.3 DERECHO DE DISPOSICIÓN

Es el *ius abutendi* o derecho de disponer o transmitir libremente el bien, ya sea material o físicamente: enajenar, abandonar, consumir o destruir; o jurídicamente: gravar; sea a título oneroso o gratuito. Debe indicarse que en el concepto genérico de disposición está inmerso el acto de gravar, que importa la imposición de una carga sobre el bien. (Haro Bocanegra, 2015, p. 5)

El propietario, bajo la premisa de que la cosa está bajo su dominabilidad (poder de hecho y voluntad de posesión), puede hacer con ella lo que quiera, incluyendo dañarla o destruirla (disposición material), salvo que esto sea contrario a su función social: por ejemplo, el propietario de un bien integrante del patrimonio cultural no puede destruirlo y, de hecho, puede estar obligado a su conservación.

Del mismo modo, puede el propietario disponer de su derecho real (disposición jurídica): así, puede enajenar la cosa, venderla, donarla y, en general, desligarse de su derecho de propiedad y dárselo a otra persona; o incluso renunciar al derecho o abandonar la cosa, que pasaría a ser *res nullius*. Son también actos de disposición aquellos en los que el propietario constituye en favor de otra persona un derecho real limitado, como el usufructo, la servidumbre, la prenda o la hipoteca. (Mendoza Brik, 2010, pp. 68-69)

La disposición se trata de la potestad para finalizar, ceder o limitar el dominio sobre la cosa (ya sea *inter vivos* o *mortis causa*). (Quirós Gómez, 2015, p. 34)

1.2 DOMINIO DEL BIEN

El término "dominio" (dominio exclusivo y dominio común), no debe entenderse como una figura esencialmente distinta al de la propiedad, sino más bien como el mismo instituto pero referido específicamente a las cosas muebles o inmuebles. La mención efectuada para el término "propiedad" toma una significación más amplia, comprende también los derechos no sólo las cosas. En cambio, el vocablo "dominio" se reserva para las cosas muebles o inmuebles. (SUNAT, 2002)

La propiedad es unitaria cuando un solo sujeto ejerce el derecho real de propiedad sobre un mismo objeto. Cuando el derecho de propiedad se ejerce por varios sujetos la propiedad se denomina plural. Cuando el derecho que se tiene en común es distinto del derecho real de dominio, existe una comunidad, como sería el caso de la herencia. Si la pluralidad de sujetos se presenta sobre un objeto y el derecho ejercido es el dominio, el fenómeno se denomina copropiedad. (Quintero, 2013)

La copropiedad puede ser definida como:

“(...) Un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.” (Rojina Villegas, 2008)

“(...) un derecho real autónomo sobre bien propio que pertenece a dos o más personas de manera indivisa (sin partes materiales) y mediante la asignación de cuotas ideales que representan la de cada

quien en la cotitularidad del mismo, en la que existen dos tipos de esfera de actuación, unas atribuidas de manera individual a cada propietario y otras de manera colectiva, es decir con referencia a todos los copropietarios a los cuales se entiende vinculados (...)." (Arata Solís, 2009, pp. 18-19)

"(...) El derecho de propiedad que sobre el total de una misma cosa y sobre cada una de sus partes tienen dos o más personas conjuntamente. El derecho de cada copropietario o condómino recae sobre toda la cosa y cada una de sus partes y no sobre una parte materialmente determinada de ella". (Alessandri, Somarriva, & Vodanovic, 2001, p. 108)

"(...) un derecho real en el que el derecho de propiedad corresponde a varias personas, sobre un bien que no está dividido, de tal modo que cada copropietario conoce la proporción de su derecho de propiedad, pero no conoce en que parte de la cosa o del bien recae ese derecho.

Se trata indiscutiblemente de una forma del derecho de propiedad, por mucho que los autores sostengan que se trata de un instituto diferente e independiente de la propiedad. Es por eso que el análisis fundamental de la doctrina se asienta en establecer la incompatibilidad que existe entre la exclusividad del derecho de propiedad y la pluralidad de titulares en la copropiedad." (Cuadros Villena, 1995)

Por lo tanto podemos concluir que hay copropiedad cuando:

"(...) una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre

todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota.” (AIU, 2010)

1.2.1 ESTRUCTURA INTERNA

Si bien la revisión de nuestro ordenamiento civil nos muestra que la estructura ordinaria de las relaciones y situaciones jurídicas patrimoniales suele tener a un solo sujeto ocupando cada una de las posiciones que al interior de las mismas puedan existir y a un solo objeto respecto del cual aquellas puedan constituirse (así por ejemplo, comúnmente se habla en singular del propietario, del usufructuario, del acreedor hipotecario, etc), ello no es óbice para reconocer que dichas posiciones subjetivas puedan ser compartidas, bajo diversas formas, por dos o más sujetos, bajo un esquema unitario de poder y responsabilidad. Así tenemos que, por ejemplo, nuestro Código Civil nos habla de la “Copropiedad”, y desarrolla dicha figura jurídica a lo largo de 24 artículos de dicho cuerpo legal.

La copropiedad supone la existencia de una cotitularidad recaída sobre el derecho de propiedad y comparte con este último – dentro de las funciones que se derivan de la función social de la propiedad – los caracteres de absolutividad, y exclusividad (esfera de actuación autónoma e independiente que no admite concurrencia de esferas de actuación idénticas a favor de terceros). No obstante, ello no es óbice para reconocer a la copropiedad caracteres autónomos que lo individualizan y diferencian respecto del derecho de propiedad: por ejemplo, en lo que atañe a la organización del ejercicio de las facultades de uso, disfrute y disposición de la cosa común; en la existencia de una normatividad propia destinada a reglamentar los derechos de cada copropietario sobre la denominada cuota ideal, la formación de una voluntad común para la conclusión de los actos de administración y disposición sobre la cosa común, etc.

En suma, “la diferencia está en que en la propiedad no hay más actuación que la del respectivo titular, mientras que en la copropiedad la concurrencia de dos o más titulares sobre uno o más bienes propios, ha dado lugar a la organización de esferas de actuación individual y esferas de actuación colectiva”. (Pasco, 2008, pp. 2-3)

En la copropiedad, es impropio hablar de “comunidad de bienes” sino que se trata de una “comunidad sobre bienes”, es decir, en *strictu sensu* lo común no es la cosa sino el derecho de propiedad que se ejerce sobre una cosa, entendiéndose con ello que es la “cotitularidad de un derecho que recae sobre un bien”. (Ochoa, 2008, p. 244)

1.2.1.1 CARACTERÍSTICAS

La copropiedad requiere cuatro requisitos:

- (1) *Pluralidad de titulares simultáneos o coincidentes*
- (2) *Unidad de objeto*
- (3) Identidad de naturaleza o del carácter de los derechos de cabeza de cada titular aun cuando cuantitativamente la porción o cuota de derecho sean diferentes; y
- (4) Que se trate de una misma y única relación jurídica (Ochoa, 2008, p. 244) (Arata Solís, 2009, pp. 19 - 20)

1.2.1.1.1 Pluralidad de titulares simultáneos o coincidentes

La cual se manifiesta como la concurrencia tanto de personas naturales como colectivas o de ambas en la titularidad del dominio de una cosa material o inmaterial sin que ello implique la constitución de una entidad dotada de una personalidad jurídica distinta a la de los copropietarios. (Ochoa, 2008, p. 244) (Arata Solís, 2009, pp. 19 - 20)

Esta pluralidad se trasluce al adquirir derechos o enfrentar sus obligaciones:

En cuanto al reflejo en el Registro de la Propiedad se puede señalar que, por lo que respecta a la pluralidad de hipotecantes o de terceros poseedores, esta cotitularidad se pondrá de manifiesto en el correspondiente asiento en que se refleje que el bien hipotecado es propiedad de varios sujetos (ya sean éstos quienes los hipotecan ya sean los que los hayan adquirido tras la constitución de la hipoteca). (Sáenz de Jubera, 2003, p. 209)

(...) Como es sabido, en una obligación tributaria el sujeto pasivo es la persona a la que, según la ley, le corresponde cumplir la prestación tributaria, que, en esencia, suele ser el pago de la deuda. Esa posición la suele ocupar una única persona, pero en ocasiones, la comparten una pluralidad de sujetos en relación con un único hecho imponible.

El origen de esta concurrencia de deudores puede ser muy diverso: herencias, adquisiciones de un bien por una pluralidad de personas (...) cuya propiedad esta dividida entre varias personas titulares de distintas cuotas en el total de la parcela. Ahora bien, la cotitularidad del bien sujeto a tributación puede manifestarse en cualquiera de los impuestos municipales. (Ararteko, 2002, p. 480)

1.2.1.1.2 Unidad de objeto

Debe ser entendida como la existencia de un mismo e idéntico derecho que confiere a sus varios titulares el dominio de un bien corporal o incorporeal.

Respecto a ello podemos ejemplificar con la decisión recaída en la Resolución N° 1689-2016-Sunarp-TR-L, donde el Tribunal Registral estableció:

En el rubro de títulos de dominio corresponde la inscripción de la copropiedad que surge entre los excónyuges como consecuencia del fenecimiento del régimen de sociedad de gananciales si en la resolución judicial que aprueba la separación convencional no consta el acuerdo de transacción judicial sobre el destino de los bienes. En estos casos se reputará que a cada cónyuge le corresponde la mitad de las propiedades.

Así el Tribunal Registral indica que deberá inscribirse la copropiedad de un bien social en el Registro de Predios pese a que la resolución judicial de divorcio no lo haya fijado de esa manera. (La Ley, 2016)

No habrá copropiedad cuando diversas personas son dueñas de diferentes partes específicas y determinadas que integran una misma cosa. Por ejemplo, no hay copropiedad si varias personas son dueñas de diferentes partes, lotes o parcelas en que se ha dividido un terreno.

Puede darse el caso que la cosa objeto de la copropiedad esté en parte dividida y en parte no dividida o indivisa. En esta situación habrá

únicamente condominio respecto de aquella parte que no esté dividida.
(Silva Segura, 1985, p. 27)

Lo mencionado se puede ejemplificar en la adquisición de la herencia, en cualquiera de sus modos de sucesión, bien por testamento o a través de la intestada:

Lohmann Luca de Tena expresa que legitimado pasivo es quien actúa como sucesor (aunque no necesariamente esté poseyendo bienes) y se oponga a la calidad de heredero del accionante. Esto supone que el demandado puede sustentar su defensa en ser heredero (forzoso o voluntario, legal o testamentario), o legatario. El correcto ejercicio de la pretensión obliga a tener que emplazar a todos los coherederos si son varios, porque la inclusión del pretendiente en la exposición hereditaria reclamada puede dar lugar a modificación de cuotas. (Calcina Casas, 2009)

1.2.1.1.3 Cuotas ideales a cada propietario

Identidad de naturaleza o del carácter de los derechos de cabeza de cada titular aun cuando cuantitativamente la porción o cuota de derecho sean diferentes. (Ochoa, 2008, p. 244) (Arata Solís, 2009, pp. 19 - 20)

Por ejemplo, si el valor total de un cuerpo de bienes heredados es 400 y hay tres herederos, de los cuales uno es titular de la mitad de la herencia y cada uno de los restantes lo es de una cuarta parte de la misma (López Herrera, 2008, p. 259), se entiende que el valor de las cuotas es distinta, sin embargo,

hasta que no se realice la división partición la titularidad seguirá siendo compartida.

1.2.1.1.4 La misma y única relación jurídica

Ernesto Gutiérrez y González, nos dice: “La Teoría de la división ideal del Derecho, habla que cada copropietario tiene derecho sobre la totalidad de la cosa; pero su derecho es una parte del derecho sobre la totalidad de la cosa; pero su derecho es una parte, del derecho dentro de propiedad”.

Dentro de esta teoría, se estipula que la parte material de la cosa, no interesa a la copropiedad, sino que lo que realmente le interesa a este concepto, es la parte del dominio sobre la cosa, ya que los copropietarios tiene un derecho parcial sobre el dominio de la cosa.

En este concepto de copropiedad, se pueden reconocer dos derechos diferentes que son el derecho de propiedad individual, que consiste en la parte que cada copropietario detenta o puede usar en forma exclusiva; y el derecho de propiedad en común, que es derecho que se tiene sobre las partes que permiten el acceso a todos los copropietarios. (Andrade Sandoval, 2011)

1.2.1.2 ASPECTOS

Se observan en ella dos aspectos, un aspecto colectivo y un aspecto individual, pudiendo cada uno de ellos tener preponderancia o prevalecer respecto del otro y llegar a tener tanto relieve que singularice los diversos tipos de propiedad. Por lo tanto, es posible analizar la copropiedad desde su aspecto concurrente así como fraccionario. (Ochoa, 2008, p. 244)

1.2.1.2.1 Aspecto concurrente

En su conjunto la copropiedad es una concurrencia de derechos de propiedad, es decir, varios derechos de propiedad juntos. Dicha concurrencia es la base de la estructura jurídica de la propiedad.

En toda copropiedad, el derecho de propiedad se debe a la multiplicidad de sus titulares, donde cada uno de los propietarios posee sobre el todo un derecho de misma naturaleza y se les atribuye las mismas facultades o atributos de propiedad.

Entre copropietarios no existe disociación jurídica, porque todos co-usan, co-disfrutan, co-gozan, co-administran el todo o cosa en común y se opone tanto a la división material del bien como a la división o fraccionamiento jurídico de las facultades o atributos de la propiedad.

Se diferencia de la coexistencia de derechos reales cuando se divide derechos sobre una misma cosa y se constituye sobre ella derechos de distinta naturaleza, v.g.: usufructo y la nuda propiedad. (Ochoa, 2008, p. 245)

1.2.1.2.2 Aspecto fraccionario

Bajo otro aspecto toda la copropiedad se descompone en su análisis en un haz de derechos fraccionados. Esta agrupación de derechos corresponde al aspecto individual y abstracto de la copropiedad. Cada copropietario tiene, en su patrimonio, un derecho determinado y delimitado en abstracto, cada uno en cabeza expresa una fracción aritmética, cada copropietario posee una cuota parte.

Abstractamente, esta fracción aritmética ($\frac{1}{4}$; $\frac{1}{2}$; etc.) determina los derechos de cada propietario, es decir, la medida o tamaño en la

partición y de sus obligaciones o cargas. Estas fracciones o cuotas-partes pueden ser iguales o desiguales. (Ochoa, 2008, p. 246)

"(...) cada condómino tiene atribuida una fracción aritmética de la cosa común que se incorpora a su patrimonio como entidad autónoma mientras dura la indivisión, para concretarse en una porción material de la cosa común al ser está dividida". (Puig Brutau, 1954, p. 151)

Sobre su parte alícuota cada propietario tiene un derecho de dominio plano y absoluto, puede por tanto disponer de ella sin el consentimiento de los otros copropietarios; puede cederla, hipotecarla, reivindicarla y sus acreedores pueden embargarla. (Alessandri, Somarriva, & Vodanovic, 2001, p. 109)

Esta división abstracta (en fracciones o cuotas-partes) no contradice, en ninguna manera, la coexistencia concreta de los derechos concurrentes sobre el todo y regula relaciones entre los copropietarios. (Ochoa, 2008, p. 246)

1.2.1.3 PRINCIPIOS

De lo regulado en el Código Sustantivo se desprenden los principios rectores de la institución de la copropiedad, esto es:

(1) *Principio de autonomía privada*

(2) *Principio de proporcionalidad*

(3) *Principio democrático*

(4) *Principio de libertad individual* (Corte Suprema de Justicia de la República, 2008)

1.2.1.3.1 Principio de autonomía privada

La expresión «autonomía privada» ha sido acuñada, en las últimas décadas, por la moderna doctrina. Se sustenta fundamentalmente en dos aspectos, uno de orden ético-político y otro de orden económico.

La primera apela a la libertad de los individuos, los que están legitimados para decidir el modo de emplear y disponer de sus propios bienes; la segunda recurre, en tanto, a la idea que dejando en libertad a los privados de disponer como mejor les parece sus propios bienes se tendrá una ventaja, en términos de utilidad económica, para el integro cuerpo social. (Leyva Saavedra, 2011, pp. 270-271)

De acuerdo al artículo 974 del Código Civil, los convenios o acuerdos entre los copropietarios rigen preferentemente la organización interna. (Palacios, 2005, p. 75)

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

El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desavenencia el juez regulará el uso, observándose las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes. (Jurista Editores, 2016)

1.2.1.3.2 Principio de proporcionalidad

El concepto de “proporcionalidad”, en palabras de Fernández Nieto, es más fácil de comprender que de definir. Por proporcionalidad se entiende a aquello que guarda o tiene equivalencia, correspondencia,

equilibrio. La proporcionalidad indica o explica una relación de correspondencia, equivalencia o equilibrio entre dos objetos o cosas.

(...) El principio de proporcionalidad, que también es conocido como “proporcionalidad de injerencia”, “prohibición de exceso”, “principio de razonabilidad”, entre otras calificaciones, en realidad viene a ser un principio de naturaleza constitucional que permite medir, controlar y determinar que aquellas injerencias directas o indirectas, tanto de los poderes públicos como de los particulares, sobre el ámbito o esfera de los derechos de la persona humana, respondan a criterios de adecuación, coherencia, necesidad, equilibrio y beneficio entre el fin lícitamente perseguido y los bienes jurídicos potencialmente afectados o intervenidos, de modo que sean compatibles con las normas constitucionales.

Se trata, por tanto, de una herramienta hermenéutica que permite determinar la constitucionalidad tanto de la intervención o restricción como de la no intervención de los poderes públicos sobre los derechos fundamentales. (Becerra Suárez, 2012)

Este principio se encuentra recogido en el *artículo 970 CC.*, donde los propietarios participan en las ventajas, como en las cargas del bien común respecto al porcentaje de su respectiva cuota. (Palacios, 2005, p. 75)

Las cuotas de los propietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario. El concurso de los copropietarios, tanto en los beneficios como en las cargas, está en proporción a sus cuotas respectivas. (Jurista Editores, 2016)

1.2.1.3.3 Principio democrático

De acuerdo a este principio, las decisiones conjuntas se computan considerando el porcentaje de cuotas y no por cabezas. (Palacios, 2005, p. 75)

El artículo 971 establece que las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1.- Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.

2.- Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

En caso de empate, decide el juez por la vía incidental. (Jurista Editores, 2016)

1.2.1.3.4 Principio de libertad individual

De acuerdo al artículo 977 CC., cada propietario conserva su libertad individual con respecto a su cuota, la cual puede ser transferida, gravada o dispuesta sin necesidad de pedir autorización a los otros copropietarios. (Palacios, 2005, p. 75)

(...) según lo dispuesto en el artículo 977 CC., por el cual cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos, debemos tener presente que de lo regulado en el Código Sustantivo se desprenden los principios rectores de la institución comentada (copropiedad), esto es, el principio de autonomía privada; principio de proporcionalidad; principio democrático y el de la libertad individual (que es el que nos interesa para el caso en concreto), según el cual “Cada copropietario conserva su libertad individual con respecto a su

cuota, la cual puede ser transferida, gravada o dispuesta por el comunero sin necesidad de pedirle autorización a los otros(...).”

(...) En tal virtud, dicho principio rector está consagrado en el numeral 977 del CC., el cual regula respecto de la titularidad de la propia participación en la copropiedad de la denominada cuota ideal, que debe ser entendida como la medida de la participación de cada quien en la propiedad del bien común, siendo que el Código Civil faculta a dicho copropietario a disponer de su cuota ideal, lo que permitirá sustituir al actual copropietario por el adquirente de la cuota ideal. (Corte Suprema de Justicia de la República, 2008)

1.2.1.4 CLASES DE COPROPIEDAD

Entre las clases de copropiedad encontramos:

- (1) *Copropiedad común o sin indivisión forzosa*, es el caso en que los propietarios tiene una cosa o varias sujetas a su dominio, las mismas que pueden dividirse en cualquier momento a simple solicitud de uno de los copropietarios, división y partición que podrá hacerse de forma voluntaria o por la vía judicial si fuese necesario.
- (2) *Copropiedad con indivisión forzosa*, donde la cosa común no puede ser objeto de división, ni siquiera por voluntad de las partes, ya que la normativa aplicable al caso puede llegar a limitar el derecho a dividir la cosa por ser indivisible materialmente o si al ser dividido pierda su esencia y utilidad. V.g.: la copropiedad que resulta de los accesorios indispensables, como ser pasillos, ascensores, etc.; los sepulcros; la propiedad horizontal; el muro medianero. (Aula Derecho, 2013)

1.2.1.5 DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

1.2.1.5.1 Derecho de uso del bien común

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

El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desacuerdo, el juez regulará el uso, observándose las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes. (Asesor Empresarial, 2012, p. 16)

En relación a ello, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, al resolver la Casación N° 3446-2006 HUAURA, recurso interpuesto por doña Karin Patricia Zubieta Maguiña, expresa:

(...) con relación al numeral 969 del Código Civil, sostiene que hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas; entonces, todos los sucesores del causante son copropietarios de los bienes que constituyen la masa hereditaria y aunque se haya formalizado un anticipo de legítima, esta aparente transparencia, no la excluye de la masa hereditaria y tiene que ser comprendida en la partición que ponga fin a la copropiedad aplicándose también las normas de carácter sucesorio; asimismo, con relación al artículo 974 prescribe que cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común y además consagra que el derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. (Corte Suprema de Justicia de la República, 2007)

Así también, en la Casación N° 5902-2007–Lima, interpuesta por Ángel Serapio Guerra Contreras en contra de María Magdalena Briceño Bazán, la Sala Suprema esclareció:

(...) Nuestro ordenamiento jurídico regula la figura de la “copropiedad”, pues, según lo dispuesto en el artículo 969 CC., se considera que “hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas”.

La copropiedad se caracteriza por la existencia de una pluralidad de sujetos, pues, la misma norma señala que la copropiedad corresponde a “dos o más personas”; también se caracteriza por la unidad de objeto, toda vez que recae sobre un bien común y, asimismo, por la existencia de cuotas ideales, esto es, el derecho de cada copropietario lo es “por cuotas ideales”, es decir, por un porcentaje de interés en el bien común.

La copropiedad origina el ejercicio de derechos colectivos e individuales por parte de los copropietarios. En cuanto al ejercicio de los derechos colectivos, entendido como el conjunto de actividades dirigidas al aprovechamiento de los bienes comunes para satisfacer las necesidades o incluso para el desarrollo personal de cada propietario, ha sido tratado por el Código Civil bajo la denominación de administración de los bienes.

El inc. (1) Artículo 971 del CC. Regula los casos de la gestión convencional de los bienes comunes, por cuanto se refiere específicamente al caso en que dicha gestión se realiza de modo directo por los copropietarios y, según el cual, las decisiones sobre el bien común se adoptarán por unanimidad,

para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él. (Corte Suprema de Justicia de la República, 2008)

1.2.1.5.2 Indemnización por uso total o parcial del bien

De acuerdo al Código Sustantivo, el artículo 975 establece que:

El copropietario que usa el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás, debe indemnizarles en las proporciones que les corresponda, salvo lo dispuesto en el artículo 731. (Jurista Editores, 2016)

Así mismo, la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, al resolver la Casación N° 2477-2013 en Lima, interpuesto por Ennio Daniel Martín Barrón Núñez, expresa que en la doctrina nacional, Max Arias Schreiber Pezet y Moisés Arata Solís comparten:

Que, la existencia de copropiedad acarrea como consecuencia que el copropietario que haga uso exclusivo del bien común deba retribuir a los demás copropietarios, pues dicho uso les concierne a éstos y afecta su derecho.

Sin embargo, el término “indemnizarles” a que alude la norma mencionada resulta equívoco, pues la exclusión practicada por el copropietario no presupone la existencia de daños y perjuicios, razón por la que en vez de indemnización debió consignarse retribución.

Esta postura se sustenta en que la norma bajo estudio hace referencia a que la indemnización a favor de los demás

copropietarios tendrá lugar “en las proporciones que les corresponda”; en tal sentido, si se estuviera indemnizando el daño causado por un acto ilícito tendría que abonarse montos diferenciados por daños diferenciados y no un monto total a distribuirse entre los demás copropietarios proporcionalmente inclusive, cuando la norma usa el término “proporciones” está aludiendo en realidad a las cuotas ideales que corresponden a cada propietario.

Por tanto, el monto que debe abonar el copropietario que excluye a los demás copropietarios en el uso de bien común no es un monto indemnizatorio, como equívocamente señala la norma bajo comentario, sino se trata de una compensación por el valor del uso a favor de los demás copropietarios. (Corte Suprema de Justicia de la República, 2014)

1.2.1.5.3 Derecho de disfrute

El artículo 976 establece que el derecho de disfrutar corresponde a cada copropietario. Éstos se encuentran obligados a reembolsarse proporcionalmente los provechos obtenidos del bien. (Jurista Editores, 2016)

En relación a ello, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, al resolver la Casación N° 467-2009 ICA, recurso interpuesto por doña Marina Alicia Mejía Sole, expresa que el copropietario que disfrutó del bien y percibió beneficios deberá reembolsar de forma proporcional a la cuota ideal de los demás copropietarios:

A mayor abundamiento sobre lo que sí puede ser materia de análisis, del artículo 976 del Código Civil se establece, que bajo

el sistema de la copropiedad, el disfrute le corresponde a todos los copropietarios, y si del bien se obtienen provechos, los mismos también deben ser en provecho de todos los copropietarios; entonces, si el provecho es percibido sólo por uno de ellos, se debe proceder al reembolso proporcional de los mismos.

Bajo tales supuestos normativos, en autos, los juzgadores han establecido que se encuentra probado que la demandada y sus hermanos han destinado el bien a un fin comercial (carta de fojas veintisiete, certificación policial de fojas treinta y cuatro, documentos de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria -SUNAT de fojas cuarenta a cuarenta y uno), no habiéndose probado que en el negocio haya participado la demandante y menos que haya percibido un provecho económico por tal negocio; entonces, se ha configurado el supuesto de hecho previsto en el artículo 976 del Código acotado, y es por ello que se ha condenado a la demandada al reembolso proporcional de los provechos obtenidos. (Corte Suprema de Justicia, 2009)

1.2.1.5.4 Disposición de la cuota ideal

En la copropiedad, la denominada cuota ideal debe ser entendida como la medida de la participación de cada quien en la propiedad del bien común, siendo que el Código Civil faculta a dicho copropietario a disponer de su cuota ideal, lo que permitirá sustituir al actual copropietario por el adquirente de la cuota ideal.

La jurisprudencia de la Corte Suprema destaca que la ley sustantiva ha considerado que por cuestiones del tráfico patrimonial

(principio de circulación de la riqueza) el copropietario puede disponer o gravar su cuota ideal así como los respectivos frutos, tal como prescribe el artículo 977 del Código Civil; de esta manera, se concibe el derecho a la cuota ideal como un derecho amplio pues cada condómino tiene la aptitud de transferir a título gratuito u oneroso su cuota ideal, o constituir sobre ella un derecho de usufructo o afectarla con garantía real”; en tal virtud, se concluye que el numeral glosado permite a cada copropietario disponer de su denominada “cuota ideal” del bien común (...). (Corte Suprema de Justicia de la República, 2008)

1.2.1.5.5 Reivindicación y defensa del bien común

El artículo 974 del CC. Indica que: “Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley. (Jurista Editores, 2016) (Asesor Empresarial, 2012, p. 17)

En la Resolución N° Tres del Expediente N° 15435-2013-0 de la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia, Gunter Gonzáles Barrón expresa:

La acción reivindicatoria es el instrumento típico de protección de la propiedad de todo tipo de bienes, muebles e inmuebles, por cuya virtud, se reconoce la propiedad a favor del actor para lo cual se le pone en posesión del bien.

(...) En buena cuenta, la reivindicación no está habilitada entre copropietarios, pues si uno reuquiere la posesión frente al otro, entoces este último, posteriormente podría hacer lo propio, lo cual implicaría un circuito inútil y absurdo. Por el contrario, si el actor pide reivindicar el “porcentaje” que le

corresponde, en realidad estaría solicitar acceder al uso en su condición de copropietario, por lo que tedría que acudir a a figura del artículo 974, segundo párrafo del Código Civil, para que el juez regule el uso entre los interesados.

La reivindicación, según el artículo 979, solo procede contra terceros, para recuperar el “bien común”, lo que obviamente excluye a los demás condóminos. (Corte Superior de Justicia de Lima, 2014)

1.2.1.6 OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

1.2.1.6.1 Mejoras necesarias y útiles en la copropiedad

Las mejoras necesarias y útiles pertenecen a todos los copropietarios, con la obligación de responder proporcionalmente por los gastos. (Asesor Empresarial, 2012, p. 17)

En primer lugar, ésta se refiere a la obligación de “responder proporcionalmente por los gastos”, entonces se aplicará lo normado en el capítulo quinto sobre mejoras, pues por el principio de que nadie puede enriquecerse a costa del empobrecimiento del otro, se debe de reembolsar.

(...) Para el pago de mejoras es necesario que exista preferentemente acuerdo total de los copropietarios y en defecto de ello, para que quien realizó la modificación pueda repetir contra los beneficiarios ya que se aumento el valor del bien.

Así mismo, el pago de todo aquel gasto en el que haya incurrido por la mejora introducida sólo se debe realizar cuando ya se obtenga un

beneficio, pues si éste nunca llega a ocurrir el condómino se verá perjudicado no sólo porque en bien común no ha sido provechoso, sino también en su patrimonio por el gasto en que incurriría. (Cueva Tadeo, 2015, pp. 9-10)

1.2.1.6.2 Gastos de conservación y cargas del bien común

Todos los copropietarios están obligados a concurrir, en proporción a su parte, a los gastos de conservación y al pago de los tributos, cargas y gravámenes que afecten al bien común. (Asesor Empresarial, 2012, p. 17)

A continuación se ejemplifica lo mencionado a través del impuesto de alcabala, por renta de primera categoría y arbitrios municipales.

Impuesto de alcabala:

Recordemos que en el caso de las transferencias realizadas por la división y partición de la masa hereditaria, son posteriores a la identificación de los bienes entregados a los herederos forzosos, los cuales se convierten en copropietarios por las alícuotas que les corresponden y que fueron reconocidas a través de una sentencia, o a través de un reconocimiento notarial. Estas mismas alícuotas que equivalen a porcentajes necesitan ser identificadas, razón por la cual se observa que no existe ninguna operación comercial respecto de estas, de tal manera que no resultaría lógico gravarlas con el pago del impuesto de alcabala.

(...) El literal e) del artículo 27º de la Ley de Tributación Municipal considera como una operación inafecta al pago del

impuesto de alcabala, las transferencias de las alícuotas entre herederos o condóminos originarios, este último concepto alude a los copropietarios que adquirieron la propiedad inicialmente y entre ellos se realizan transferencias. Distinto sería el caso que se produzca la venta a una tercera persona que no es copropietario inicial. En esta última operación de transferencia no existe afectación al pago del alcabala. (Alva Matteucci, 2014, p. 6)

Renta de primera categoría:

El Art. 13° Num. 5 Reglamento de la Ley del IR. Se entenderá que existe cesión gratuita o a precio no determinado, salvo prueba en contrario, cuando los predios o bienes muebles se encuentren ocupados o en posesión de persona distinta al propietario, siempre que no se trate de arrendamiento o subarrendamiento.

Si existiera predios en copropiedad, no se aplicará la renta presunta cuando uno de los copropietarios ocupe el bien. Se presume que la cesión se realiza por el total del bien, siendo de cargo del contribuyente la probanza de que la misma se ha realizado de manera parcial, en cuyo caso la renta ficta se determinará en forma proporcional a la parte cedida, dicha proporción será expresada hasta con cuatro decimales. (Bernal Rojas, 2014)

Arbitrios municipales:

(...) En ese sentido, se encontrará afecto al pago de arbitrios municipales la copropiedad cuando se trate de: (a) Un predio que con motivo del fallecimiento del causante ahora corresponde a la sucesión indivisa, se encontrará afecto al

pago, siendo la sucesión la obligada a pagar dicho tributo.
(Asesor Empresarial, 2012, p. 31)

1.2.1.7 CONSTITUCIÓN DE LA COPROPIEDAD

1.2.1.7.1 Por actos *intervivos*

Son negocios *inter vivos* los que se refieren a las relaciones jurídicas de una persona durante su vida, aunque los derechos que surjan del mismo no se puedan ejercitar hasta después de su muerte (V.g. seguro de vida) (Cremades García & Morant García, 2006, p. 49)

Aplicándose al tema de copropiedad, se considera como aquella que se establece a partir de un contrato, es decir, un acuerdo de voluntades entre personas vivas. (Reynoso Trejo, 2014, p. 19)

1.2.1.7.2 Por actos *mortis causa*

Para Jordano Barea, el *acto mortis causa* es aquel que tiene como contenido propio la disciplina de una situación *post mortem*, siempre que de la muerte del sujeto autor del acto se derive una calificación jurídica autónoma. La calificación *mortis causa* del acto hace alusión al elemento objetivo funcional del mismo (causa-función de éste).

En tanto para Lacruz Berdejo, lo cataloga como aquél relativo a la suerte de relaciones patrimoniales de una persona natural después de su muerte

(...) Se distingue el *acto mortis causa* del *acto inter vivos*, en que en el primero —como ya se expresó—, el rol de la muerte es objetivo, forma parte de la causa-función del acto, en tanto que en el segundo, la clasificación obedece al plano de los efectos del acto para los sujetos y

al modo de ser de los efectos del acto en relación con los mismos sujetos. (Pérez Gallardo, 2004, pp. 150-151)

1.2.2 ASIGNACIÓN DE CUOTAS IDEALES

De acuerdo a los romanos, la cuota ideal era la porción que recibía el comunero para la explotación del bien común procedente de los bienes hereditarios a través de la *actio familiae erescunde* y la *comuni dividendo*. (Alvarez Caperochipi, 2005, p. 177)

Según Lasarte, la coexistencia sobre una misma cosa del derecho de propiedad de varias personas, obliga a descomponer idealmente sus poderes sobre dicha cosa. Ello se consigue mediante la atribución de una cuota parte de la cosa a cada uno de los propietarios. (Arnau Moya, 2002, p. 77)

Las cuotas ideales son un porcentaje que permiten conocer los alcances del derecho de propiedad del titular (copropietario), ya que no posee un derecho de propiedad exclusivo sobre parte alguna del bien. (Avalos Abogados, 2014) En otras palabras, es el porcentaje de interés en el bien común que no se materializa en una porción física de éste y representan el derecho de cada propietario. (Gonzales Barrón, 2010, p. 494)

A través del criterio de “cuota” se impone el reconocimiento de un señorío exclusivo sobre una parte del derecho poseído en común (Díaz Picazo, 2012, pp. 902-903) y con esto se le otorga facultades a cada copropietario respecto de su parte indivisa, mediante la cual puede enajenar, gravar y ser ejecutado por sus acreedores.

El artículo 969° del Código Civil señala que —*hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas*. Conforme lo define Eugenio M. Ramírez Cruz, la cuota ideal es la medida límite de cada derecho

respecto de su contenido, y tiene el efecto principal de excluir el hecho que los condóminos tengan una parte materializada o concreta del bien, porque en tal supuesto no habría copropiedad. Ello supone que ninguno de los titulares debe tener una parte materialmente determinada en el objeto. Ella resulta sólo de la partición. Puede decirse que hay un fraccionamiento del derecho de propiedad entre los diversos copropietarios, aunque este fraccionamiento es sólo intelectual. (Escuela de Capacitación Registral, 2008, p. 649)

Según el artículo 970 del Código Civil establece que si no se acredita una participación diferente se debe presumir que las cuotas correspondientes a cada copropietario son iguales “presunción *juris tantum*”.

Para consignar los porcentajes de acciones y derechos que corresponden a cada propietario de un inmueble sujeto al régimen de copropiedad, Resolución N° 023-99-ORLC/TR, resulta necesaria la extensión de la escritura pública con la intervención de todos los copropietarios en la cual se precisen dichos porcentajes, o en su defecto el procedimiento judicial correspondiente. (Rioja Bermudez, 2011)

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, en la Casación N° 4064-2012/Moquegua, el 08 de mayo de 2012, en relación a la forma de reivindicación de la cuota ideal, resolvió:

Salvando cualquier diferencia con la propiedad, el legislador nacional a través del artículo 979 del Código Civil, ha optado por establecer que corresponde a cada uno de los copropietarios el derecho a solicitar la reivindicación del bien común, esto quiere decir que aun cuando el condómino es propietario de solo una cuota ideal, sus facultades para solicitar la reivindicación del bien, entendido este como una de las atribuciones plenas que le otorga el derecho de propiedad, se extienden a la totalidad del bien cuya restitución se

pretende; de donde se puede colegir que al actor le corresponde, como a cualquier condómino el derecho a la restitución del bien. (Avalos Abogados, 2014).

2 INTERVENCIÓN DE UN TERCERO

La palabra intervención, etimológicamente expresa la sobrevinencia de otras partes en una relación ya iniciada sin ellas (inter =durante). Es necesario pues, para que se dé la intervención, que suceda el ingreso de aquella persona que no era parte al inicio. (Palacios Pareja, 1994, p. 59)

La intervención de un tercero, en el caso de la copropiedad, aplica cuando la titularidad ya no le pertenece a ninguno de los copropietarios (extinción de la copropiedad de modo absoluto) o cuando deja de pertenecer a uno de sus titulares y lo adquiere otro, produciéndose en este caso una transmisión (extinción de la copropiedad de modo relativo). (Abella Rubio, 2006)

De acuerdo a lo previsto en el art. 922 del Código Civil, se tipifican cinco causales de extinción de la copropiedad:

- (1) *División y partición del bien común*, esta puede ser voluntaria a través de la escritura pública o judicial, mediante un proceso de conocimiento, la idea principal es que el bien se adjudique a uno de los copropietarios, cuando hay acuerdo entre todos ellos, y si no hay acuerdo se recurre a la vía judicial, a fin de extinguir la copropiedad.
- (2) *Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario*, se puede lograr contractualmente, si los demás copropietarios lo transfieren, así sea a título oneroso o gratuito o a través de la sucesión intestada o testamentaria (herencia).

- (3) *Destrucción total o pérdida del bien*, esta causal, es generalmente para bienes muebles, ya que el inmueble está constituido tanto por el terreno como por la fábrica, llámese construcción (se puede destruir la fábrica pero el terreno siempre queda).
- (4) *Enajenación del bien a un tercero*, en este caso los copropietarios se ponen de acuerdo y transfieren contractualmente (ya sea onerosa o gratuitamente) a un tercero.
- (5) *Perdida del derecho de propiedad de los propietarios*, este definitivamente es a través de un proceso judicial, en caso de ejecución de garantías o para el pago de una obligación. (INMOSERV, 2016)

De donde, la enajenación, la ejecución de garantías para el pago de garantías, así como la adquisición de las cuotas por uno de los titulares o externo (en todos los casos por intervención de un tercero) extingue de manera material la copropiedad.

2.1 FORMA DE INTERVENCIÓN

2.1.1 POR ENAJENACIÓN

Cuando los propietarios de una cosa común deciden poner fin a la situación de comunidad, una de las posibles soluciones es la enajenación de la misma por todos los condueños a un tercero. No obstante, puede suceder que la citada disposición se realice aisladamente por uno solo de los comuneros. (Guillén Catalán, 2014, p. 435)

Cualquiera de los partícipes en la copropiedad puede llevar a cabo la enajenación, venta o cesión de la propia cuota, sin contar con la voluntad de los demás, tampoco está obligado a solicitar su consentimiento, por lo que puede vender su cuota, darla en usufructo, etc. No obstante, dada la enemiga

del Derecho civil codificado hacia las figuras de copropiedad, es comprensible que el propio Código entienda que en el caso de comunidad debe existir un derecho de adquisición preferente en favor de los restantes copropietarios o comuneros. (Lasarte, 2015)

El copropietario no puede celebrar ningún acto jurídico sobre la casa entera, ni en lo que se refiere a su parte alícuota, pues no es propietario, sino solamente acreedor. No puede constituir hipoteca, ni aún a título condicional. (Silva Segura, 1985, p. 46)

Durante la vigencia de la copropiedad, la venta, arrendamiento, gravamen (hipoteca o anticresis) o modificaciones sustanciales del inmueble deben decidirse por unanimidad. Solo los actos de administración ordinaria, es decir las decisiones menos relevantes, se adoptan por mayoría (artículo 971 inciso 1 del Código Civil). Basta que un copropietario se oponga a la venta o esté ausente para que no se pueda realizar la transferencia o arrendamiento del bien. No importa cuán pequeña sea la participación del condómino opositor o indiferente, si no participa en la decisión los demás copropietarios perderán el negocio. Cuando la idea es vender pero los copropietarios están confrontados no hay más solución que la partición forzada vía proceso judicial, o en un arbitraje si las partes se ponen de acuerdo en acudir a este proceso. (Mejorada, 2014)

Si dentro de la compraventa existiese pacto de retroventa y ésta se hubiere efectuado en forma conjunta por los copropietarios de un bien indiviso, no pueden usar su derecho separadamente, sino conjuntamente. Si por el contrario, los copropietarios de un bien indiviso han vendido separadamente sus cuotas en la copropiedad con pacto de retroventa, cada uno de ellos puede ejercitar, con la misma separación, el derecho de resolver el contrato por su respectiva participación. (Northcote, 2011, p. 4)

Finalmente, para que proceda la acción rescisoria por venta de bien ajeno, como vía excluyente, el vendedor no debe haberle indicado al comprador "que el bien es propio, pues estaría actuando con dolo, lo cual sería causal de anulación del contrato si es que el engaño hubiera sido tal que sin él, el comprador no hubiera celebrado el contrato. (De La Puente y Lavalle, 1999, p. 82)

2.1.2 POR DEUDA

Los acreedores personales de un deudor tienen lo que los autores franceses llaman un derecho de prenda general sobre todos sus bienes. En virtud de este derecho el acreedor puede embargar y vender los bienes de su deudor pagarse con lo producido.

La cuota indivisa, que está incorporada en el patrimonio de cada comunero, no escapa de este derecho de los acreedores, pues no se encuentra entre los bienes inembargables, pudiendo el acreedor dirigir su acción sobre la alícuota que le corresponda al deudor. (Silva Segura, 1985, p. 345)

2.2 TRANSFERENCIA DE LA CUOTA IDEAL

La venta por el copropietario de su cuota ideal no supone la venta del inmueble y es física y jurídicamente posible (CAS. Nº 264-94. 31/07/1996). (Rioja Bermudez, 2011) Así mismo, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ha contemplado expresamente la inscripción de la transferencia de cuotas ideales, estableciendo en el artículo 13 literal d), que en el asiento de inscripción, en los casos en los que se transfiera cuotas ideales, debe precisarse dicha circunstancia así como hacerse mención expresa del transferente.

(...) De conformidad con el principio de especialidad en los casos de transferencia de cuotas ideales sobre predios debe precisarse el porcentaje o

proporción que corresponde al copropietario sobre el bien, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicado por el Registro. En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin de que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien y no la cuota ideal con relación a la cuota de su transferente, lo cual haría confuso el estudio de la partida registra. (Avalos Abogados, 2014)

2.2.1 DERECHO DE PREFERENCIA

El derecho real es la ventaja jurídica que tiene un sujeto de obtener beneficio de un bien sin tener que recibirlo de otro. Otorga dos facultades a quien sea su titular, el derecho de preferencia y el de persecución.

El derecho de preferencia es el privilegio de servirse del bien antes y por sobre los demás cuando lo estime conveniente, se exceptúa su connotación cuando se trata de la hipoteca, ya que se convierte en el privilegio de ser pagado antes de los demás acreedores. (Medina Pabón, 2010, p. 293)

El artículo 989 prescribe que "los copropietarios tienen el derecho de preferencia" para evitarla subasta y adquirir su propiedad, pagando en dinero el precio de la tasación en las partes que correspondan a los demás copartícipes". (Jurista Editores, 2016)

Podemos decir entonces que el derecho de preferencia evita la venta del bien común indivisible en una subasta pública y que son los copropietarios quienes se encuentran legitimados para ejercerlo.

La Corte Suprema (Casación Nº 375-2015-Ucayali) ha indicado que el artículo 1596 del Código Civil establece el beneficio que se le otorga a los posibles retrayentes para que ejerzan su derecho de retracto, facultad que deberá ejercerse hasta dentro de los treinta días de conocida la venta; acción

independiente de la potestad del copropietario, quien no tiene la obligación de informar a los demás condóminos sobre la venta que está deseando realizar sobre su parte ideal del bien:

El juez del Primer Juzgado Especializado en lo Civil de Coronel Portillo (Ucayali) declara fundada la demanda. (...) El demandado comunicó a sus copropietarios sobre la compraventa de la totalidad de sus acciones y derechos, vale decir del veinte por ciento que les correspondía. (...) la compradora, al ser hija del demandado, no tiene la calidad de copropietaria, en consecuencia es un tercero ajeno para la adquisición del inmueble materia de litis.

La Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali ratificó los mismos criterios asumidos por el juez de primera instancia y declaró fundada la demanda. (...) con la disposición del bien en copropiedad se ha vulnerado el derecho de preferencia que detentaban los copropietarios, a quienes se les debía ofertar en primer lugar la cuota ideal que debía venderse, por lo tanto a los demandantes les asistía el derecho de subrogarse en lugar de la compradora demandada.

En cambio, la Corte Suprema declaró infundado el recurso de casación y anuló la sentencia de vista. (...) “aunque el código establece un plazo para ejercer tal derecho (artículos 1596 y 1597), no debe confundirse este con la obligación del vendedor de dar aviso a los posibles retrayentes de la venta que quiere realizar. No hay tal obligación, y de hecho el código se coloca en la posibilidad de que ello no ocurra. Lo que existe es el beneficio que la norma otorga al posible retrayente para que ejerza su derecho hasta treinta días después del conocimiento de la venta, lo que supone que debe computarse el plazo desde el momento en que acontezca este

suceso, resultando erróneo sancionar al vendedor por no efectuar la comunicación de la venta”. (La Ley, 2016)

2.2.2 GRAVAMEN

Sobre el tema Avendaño Arana explica:

“(…) La diferencia entre gravámenes y cargas consiste en que los gravámenes dependen de una obligación accesorio, la que de incumplirse puede conllevar a la venta del bien afectado. Es el caso de la hipoteca o del embargo. En las cargas, en cambio, no hay obligación garantizada. Las cargas no tienen por objeto la venta del bien”. (Alva Matteucci, ¿Cuál es el Tratamiento Tributario de las Servidumbres Prediales?, 2016)

El Pleno XLII del Tribunal Registral sustentado en la Resolución N° 1150-2010-SUNARP-TR-L del 11 de agosto de 2010 establece sobre la cancelación de gravámenes lo siguiente:

“Procede cancelar en mérito de la resolución judicial que dispone la adjudicación por remate y el levantamiento de gravámenes, todos los gravámenes que constaren en la partida del predio, incluso aquellos registrados con posterioridad a la expedición de la antedicha resolución, estando exceptuados únicamente aquellos que expresamente excluye el artículo 739 del Código Procesal Civil” (Hermenéutica Civil, 2016)

El Código Civil reconoce a los copropietarios, los derechos que les corresponden respecto del bien común, como son, entre otros, el derecho de uso, el derecho de disfrute y el derecho de disposición, pero solo respecto de la cuota ideal.

Con relación a este último derecho, el artículo 977º del Código Civil establece que “cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.” La referida norma no establece restricciones en su aplicación.

De lo referido y partiendo de que la copropiedad es incompatible con la exclusividad del derecho de propiedad, el copropietario tendrá que ejercer sus derechos con las limitaciones inherentes a la pluralidad de titulares:

Se requiere unanimidad de los copropietarios cuando se trate de realizar actos de disposición, gravamen o arrendamiento del bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él (Artículo 971 º del Código Civil).

En tal sentido, la cuota ideal puede ser libremente transferida a título oneroso o gratuito por el copropietario sin requerir para ello el consentimiento de los demás. Asimismo, la cuota ideal puede ser objeto de constitución de hipoteca u otro gravamen. Al respecto, si bien la norma sustantiva no lo señala expresamente, debe señalarse que el titular de un gravamen sobre derechos y acciones sobre un bien, estará sujeto a que el transferente o constituyente del gravamen obtenga parte material de dicho bien en la división y partición que se realice. (El Peruano, 2005, p. 34)

CAPÍTULO III:

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

1 ANÁLISIS CUALITATIVO

Tabla n. ° 1

Lugar de efecto de casación

LUGAR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
LIMA	3	60
ICA	1	20
UCAYALI	1	20
TOTAL	5	100

Esta tabla n° 1 presenta los lugares donde se efectuaron los fallos de las casaciones en estudio. Se obtuvo que el 60% ocurrieron en Lima, otro 20% en Ica, y 20% en Ucayali.

Tabla n. ° 2

Materia de casación

MATERIA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Contrato de Compra venta por totalidad de acciones y derechos con tercero sin comunicación a copropietarios	2	40
Indemnización por Daños y Perjuicios; y Reembolso por provechos obtenidos	1	20
Nulidad de Acto Jurídico – Compra venta de predio sin participación de copropietaria	1	20

Destrucción de Edificación en áreas comunes	1	20
TOTAL	20	100

La tabla anterior refleja la materia de casación estudiada. El 40% corresponde a casos de Contrato de Compra venta por totalidad de acciones y derechos con tercero sin comunicación a copropietarios, el 20% por indemnización por daños y perjuicios y reembolso por provechos obtenidos, otro 20% Nulidad de Acto Jurídico – Compra venta de predio sin participación de copropietaria y el 20% Destrucción de Edificación en áreas comunes.

Tabla n. ° 3

Fallo

FALLO	FRECUENCIA	PORCENTAJE
FUNDADA	4	80
INFUNDADA	1	20
TOTAL	5	100

En la tabla n°3 se observa que el 80% de los casos fueron resueltos fundados y sólo el 20% fue declarado infundado.

Tabla n. ° 4

Materia del recurso VS Fallo

N°	MATERIA DEL RECURSO	DECISIÓN
1	Contra la sentencia de vista que confirma la sentencia que declara fundada la demanda de Transferencia de bien indiviso – Demanda de retracto.	FUNDADO
2	Contra la sentencia de vista que confirma la sentencia que declara fundada en parte la demanda por Derecho	INFUNDADO

	de disfrute del copropietario– Demanda de Reembolso o pago de frutos.	
3	Contra la sentencia de vista que confirma la sentencia que declara fundada en parte la demanda por Disposición de la cuota ideal– Demanda de nulidad de acto jurídico	FUNDADO
4	Contra la sentencia de vista que revoca la sentencia que declara infundada en parte la demanda por Derecho de retracto – Demanda de retracto	FUNDADO
5	Contra la sentencia de vista que revoca la sentencia que declara infundada en parte la demanda por Derecho de uso del bien común – Demanda obligación de hacer	FUNDADO

En la tabla n°4 es de verse que sólo uno de los casos ha no ha sido casado frente al 80% de los casos que fueron casados.

Tabla n.º 5

Causales de interposición para recurso de casación

N.	CAUSALES DE INTERPOSICIÓN PARA CASACIÓN	DECISIÓN
1	<u>A. Infracción normativa de carácter sustantiva de los artículos. 1592 y 1597 del CC,</u> alega que la Sala Civil no ha tomado en consideración el precitado artículo referente al derecho de retracto que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compra venta; así como respecto del conocimiento de la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596.	FUNDADO

B. Infracción normativa de carácter procesal del art. 197 del Código Procesal Civil, sosteniendo que la sentencia no habría cumplido con valorar de manera conjunta y razonada todos los medios probatorios.

- 2** A. Infracción normativa de carácter sustantiva de los artículos. 975 y 976 del CC, alega que la Sala Civil no ha tomado en consideración el último artículo precitado referente al reembolso que debe efectuar el copropietario que haya percibido provechos del bien común, beneficio que la ley otorga al otro copropietario en la proporción de la alícuota que le corresponde.
- B. Infracción normativa de carácter procesal del art. 386 del Código Procesal Civil, sosteniendo que la sentencia no habría cumplido con motivar adecuadamente la decisión judicial.

INFUNDADO

- 3** A. Infracción normativa de carácter sustantiva de los artículos. 971 inc (1) y 977 del CC, alega que la Sala Civil ha tomado en consideración el primer artículo precitado referente a la unanimidad para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en el mismo, en lugar de aplicar el segundo artículo que sostiene la capacidad de cada copropietario para disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.
- B. Infracción normativa de carácter sustantiva del artículo 63 de la Ley General de Sociedades, referida a la decisión de los socios, establece que los acuerdos se toman por mayoría de votos y que tales acuerdos son válidos aun cuando el socio no haya concurrido.
- C. Infracción normativa de carácter procesal del art. 386 del Código Procesal Civil, sosteniendo que la sentencia no habría cumplido con motivar adecuadamente la decisión judicial.

FUNDADO

4	<p>A. <u>Infracción normativa de carácter sustantiva del inc (2) artículo 1599 del CC</u>, alega que la Sala Civil no ha tomado en consideración el artículo precitado referente al cual el copropietario tiene derecho de retracto cuando se efectúe venta a tercero de las proporciones indivisas.</p> <p>B. <u>Infracción normativa de carácter procesal del art. 386 del Código Procesal Civil</u>, sosteniendo que la sentencia no habría cumplido con motivar adecuadamente la decisión judicial.</p>	FUNDADO
5	<p>A. <u>Infracción normativa de carácter material de los artículos 40 literal c) y 42 literales c) y d) de la Ley número 27157 e infracción normativa de carácter sustantivo del artículo 974 del CC</u>, alega que la Sala Superior resuelve que no existe una obligación de hacer y que en todo caso los demandantes deben hacer valer su derecho real de copropiedad en otra vía; no tomando en consideración el precitado artículo referente al derecho de uso de bien común.</p> <p>B. <u>Infracción normativa de carácter procesal del inc. 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil</u>, sosteniendo que la sentencia no se encuentra debidamente motivada incurriéndose en infracción del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.</p>	FUNDADO

En la tabla n.º5 se expresa las causales que propiciaron el recurso de casación, notándose la diversidad de situaciones propiciatorias.

Tabla n. ° 6

Motivos por los cuales se declara fundada o infundada la casación

N.	MOTIVOS	DECISIÓN
1	<p>La Sala superior al sustentar su decisión respecto de la existencia de deficiente valoración probatoria, y, en su caso, si se han computado los plazos del retracto debidamente, se basa en:</p> <p>“1. Cuando expresa que existía obligación de parte del vendedor de comunicar la venta a los posibles retrayentes. Ello, como se ha explicado en el considerando 4.3 no es así, por lo que no cabe sustentar la sentencia en dato errado.</p> <p>2. También existe equivocación cuando se menciona que el plazo debe computarse necesariamente desde la inscripción; no es así: el plazo se computa desde el conocimiento de la venta, pues lo que la segunda parte del artículo 1597 del Código Civil hace es suspender la presunción de conocimiento de la inscripción registral prescrita en el artículo 2012 del referido cuerpo legal, que para todos los efectos no se tiene en cuenta, pero el plazo de treinta días para que opere el retracto sigue vigente si el retrayente toma conocimiento de la venta “por cualquier otro medio”. Por tanto, en este punto lo que debe evaluarse es el momento del conocimiento de la transferencia.</p> <p>3. Finalmente, la Sala advierte que sobre el mismo inmueble han existido dos operaciones contractuales: la primera de ellas fue realizada por Leónidas Chávez Chuquizuta a favor de la ahora demandada; la segunda, fue la realizada por John Reyes Morales también a favor de la demandada. Las fechas de ambas transferencias son distintas: así la venta realizada por Leónidas Chávez Chuquizuta fue celebrada el veintiocho de abril de dos mil siete; mientras que la efectuada por John Reyes Morales, y que es materia de la demanda, se celebró el treinta de abril de dos mil siete. Tal circunstancia –en</p>	FUNDADO

conexión con lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil- no ha sido evaluada, lo que resulta de capital importancia, pues el artículo 1599 inciso 2 del Código Civil refiere que el retracto opera a favor del copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas, por lo que, en sentido contrario, cuando no se es tercero, esto es, cuando la venta ha sido a favor de otro copropietario no existe la posibilidad del retracto.”

- 2 El Supremo Tribunal considera que se ha interpretado adecuadamente el dispositivo previsto en el artículo 976 CC., se basa en:

INFUNDADO

“1. Conforme se aprecia de la demanda de fojas once, se han demandado dos extremos: a) Pago de una indemnización de treinta y cinco mil nuevos soles, por daños y perjuicios, por haber dispuesto en su totalidad del inmueble adquirido en copropiedad con la demandada, inmueble que a esa fecha y desde hace veintidós meses viene siendo usado exclusivamente y en su totalidad por la hermana de la demandada, con exclusión de la demandante; b) Se le reembolse la suma de once mil nuevos soles, por los provechos obtenidos al haber dispuesto en su totalidad del citado inmueble.

2. Apreciando los actuados, se advierte que se está frente a un inmueble de copropiedad de la demandante y la demandada (según escritura pública de compraventa de fojas dos), respecto del cual se imputa a la copropietaria demandada los siguientes actos: a) Haber hecho uso excluyente de la propiedad, en perjuicio de la copropietaria demandante, por lo que se reclama una indemnización, según lo previsto en el artículo 975 del Código Civil; b) El reembolso que deberá efectuar la copropietaria demandada a favor de la copropietaria demandante, respecto a los

provechos obtenidos por el bien común, según lo previsto en el artículo 976 del Código Civil. Para fijarse tales extremos, este Supremo Tribunal considera que, la resolución recurrida ha interpretado correctamente el dispositivo previsto en el artículo 976 del Código acotado (extremo en virtud al cual se ha declarado fundada en parte la demanda), norma pertinente para resolver los autos (...)

3. A mayor abundamiento sobre lo que sí puede ser materia de análisis, del artículo

976 del Código Civil se establece, que bajo el sistema de la copropiedad, el disfrute le corresponde a todos los copropietarios, y si del bien se obtienen provechos, los mismos también deben ser en provecho de todos los copropietarios; entonces, si el provecho es percibido sólo por uno de ellos, se debe proceder al reembolso proporcional de los mismos. Bajo tales supuestos normativos, en autos, los juzgadores han establecido que se encuentra probado que la demandada y sus hermanos han destinado el bien a un fin comercial (carta de fojas veintisiete, certificación policial de fojas treinta y cuatro, documentos de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria -SUNAT de fojas cuarenta a cuarenta y uno), no habiéndose probado que en el negocio haya participado la demandante y menos que haya percibido un provecho económico por tal negocio; entonces, se ha configurado el supuesto de hecho previsto en el artículo 976 del Código acotado, y es por ello que se ha condenado a la demandada al reembolso proporcional de los provechos obtenidos.

(...) 6. Conforme se observa de la fundamentación expuesta en el recurso de casación, ésta se encuentra dirigida a cuestionar lo relativo a la indemnización por uso total o parcial del bien (artículo 975 del Código Civil); sin embargo dicho extremo ha sido declarado infundado por las dos instancias en beneficio de la propia recurrente, por lo que mal puede buscar cuestionar un extremo que la favorece.”

- 3 El Supremo Tribunal considera que la Sala Superior ha interpretado equivocadamente las cláusulas del contrato, por consiguiente, este error en la calificación de los hechos ha

FUNDADO

originado la aplicación de una norma impertinente, conforme se explicará a continuación:

“1. Para efectos de determinar si los juzgadores han incurrido en error *in iudicando*, es necesario precisar que la presente discusión se centra en establecer si procede declarar la nulidad de los actos jurídicos contenidos en el contrato privado de resolución de contrato y transferencia de inmueble, de fecha veinticinco de enero del año dos mil dos, celebrado entre los demandados Enrique Santa María Contreras

y Ángel Serapio Guerra Contreras, el cual simultáneamente deja sin efecto el contrato privado de fecha dieciséis de julio de mil novecientos ochentiocho, y además, celebra la transferencia de los lotes de terreno número once y doce de la manzana N Dos, urbanización Los Naranjos, II etapa, San Martín de Porres.

(...) 2. Es necesario precisar que los predios consistentes en los lotes de terreno números once y doce de la manzana N Dos, de la Urbanización Los Naranjos, II etapa, San Martín de Porres, pertenecen conjuntamente a los señores María Magdalena Briceño Bazán y Enrique Santa María Contreras, es decir, se trata de una copropiedad, según es de verse de los documentos obrantes de fojas seis a nueve.

Por otra parte, se desprende del contrato objeto de nulidad que efectivamente don Enrique Santa Maria Contreras transfiere la propiedad de los mencionados lotes de terreno a favor de Ángel Serapio Guerra Contreras, mediante el cual el primero de los nombrados recibe la suma de diez mil dólares americanos – ver cláusula tercera A), C), D) y E); sin embargo, debemos establecer que conforme a la cláusula tercera B), de dicho contrato, las partes aclaran que el transferente, es decir, Enrique Santa Maria Contreras, deja expresamente establecido que:

“...el mérito del presente contrato nada tiene que ver respecto a los bienes que le corresponden a la Sra. María Magdalena Briceño Bazán, por cuanto estoy [está] renunciado sobre los derechos y acciones que a

mi [su] persona me [le] asiste” (El resaltado es de esta Sala),

Con lo cual queda establecido que el codemandado, Enrique Santa Maria Contreras, sólo dispuso de la cuota ideal que le correspondía sobre dichos predios, dejando a salvo los derechos que pertenecen a la demandante; en tal orden de ideas, se concluye que la Sala Superior se equivocó en el diagnóstico de los hechos obrantes en el proceso materia de juzgamiento.

(...) El artículo 977 permite a cada copropietario disponer de su denominada “cuota ideal” del bien común; situación que se ha comprobado en el presente caso, conforme se desprende de lo expuesto en el considerando sexto de la presente resolución; por consiguiente, esta denuncia también resulta amparable.

3. Es del caso señalar que Enrique Santa Maria Contreras, Maria Magdalena Briceño Bazán y Ángel Serapio Guerra Contreras constituyeron lo que se denomina una sociedad irregular, mediante el contrato privado que obra a fojas doce, de fecha dieciséis de julio de mil novecientos ochentiocho, cuya existencia consta en prueba escrita, pero que no ha sido constituida por escritura pública; no obstante, los señores Enrique Santa María Contreras y Ángel Serapio Guerra Contreras pretenden dejar sin efecto la creación de dicha sociedad mercantil mediante la celebración del contrato privado de fecha veinticinco de enero del año dos mil dos, que es objeto de nulidad, sin la participación de la parte demandante.

Sin embargo, debe observarse que las relaciones internas de dicha sociedad irregular deben regirse por el pacto social o por la ley; por tanto, su disolución y liquidación debe sujetarse a lo previsto en el pacto social y, en su defecto, a las reglas generales contenidas en la Ley General de Sociedades; situaciones que no han sido observadas por la parte demandada; por consiguiente, al no haberse observado las

formalidades previstas por la Ley General de Sociedades para disoluciones de las sociedades, no resulta pertinente la aplicación del numeral 63 de la Ley General de Sociedades, referida a la adopción de acuerdos; por tal razón, este extremo del recurso resulta infundado.

- 4 El Supremo Tribunal considera que se ha configurado la causal de infracción normativa sustantiva del artículo 1599, inc. se basa en:

FUNDADO

“1. Que el artículo 245 inc. 2 y 3 del CPC. Establece que cuando se presenta ante un funcionario público o ante notario público para que certifique o legalice las firmas, el documento privado adquiere eficacia jurídica.

2. Que según lo dispuesto en el artículo 949 del CC. El contrato de compraventa no requiere de ninguna formalidad para su celebración.

3. Que de acuerdo a la interpretación de Manuel de la Puente y Lavalle, según indica Mario Castillo Freyre, el inc. 2 del artículo 1599 resalta dos aspectos: a) la venta a terceros y no a copropietarios; y b) porciones indivisas y no de a cosa e su integridad. Así mismo, para intentar dicho derecho la ley expresa que se le otorga dicha facultad al copropietario. Tampoco, se limita los atributos del derecho de propiedad reconocido en el artículo 923 del CC.

4. Finalmente, la Sala al resolver la controversia, emite una sentencia estimatoria a favor del actor, otorgándole el derecho de retraer la venta efectuada por don Alberto Martín Menacho Quesada, a favor del codemandado Alberto Ricketts Sánchez Moreno, sin tomar en cuenta que ésta se produjo el nueve de julio de mil novecientos noventa y nueve, cuando a dicha fecha, el actor no tenía condición de copropietario del predio en litis, en virtud, a que su adquisición

fue con suma anterioridad, habiendo adquirido certeza el documento con la legalización ante notario público.

- 5 (...) el artículo 974 del Código Civil prescribe: “Cada propietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino, ni perjudique el interés de los demás”. De una interpretación conjunta de las normas citadas se tiene que, si bien es cierto los copropietarios tienen derecho a hacer uso del bien común, entendiéndose como tal las vías aéreas de circulación de uso común de los inmuebles signados como números ciento ochenta y ocho y ciento noventa y dos de la Avenida Santa Catalina, La Victoria – Lima, no es menos cierto que un copropietario no puede alterar su naturaleza efectuando construcciones que sirvan exclusivamente sus intereses, puesto que no solo desnaturalizaría la cualidad de bien común de tales vías, sino que perjudicaría el interés de los demás copropietarios.

FUNDADO

Al atributo que se le confiere a los copropietarios de servirse del bien común le corresponde como correlato un deber de no alterar su destino ni perjudicar el interés de los demás copropietarios;

2. En tal sentido, si un copropietario se ve afectado por el uso indebido del bien común por parte de otro copropietario, puede pedir que éste retire la causa que originó el perjuicio, lo cual se puede traducir, de ser el caso, en la destrucción de lo indebidamente construido en el área de uso común

La tabla n.º6 expresa los motivos para declarar fundada o infundada la casación, por lo cual en cada caso se manifiesta un motivo particular que hizo prevalecer el derecho del copropietario, para mayor de

2 ANÁLISIS CUANTITATIVO

Se observa que en la Tabla N° 7 y el Gráfico N° 1 que 75% de las personas encuestadas expresan que no hay afectación de los derechos de los copropietarios frente a la intervención de terceros y un 25% indica que si se afectan los derechos de los copropietarios.

Tabla 7: Los derechos y obligaciones de los copropietarios frente a la intervención de terceros
Los derechos y obligaciones de los copropietarios frente a la intervención de terceros

Afectación de derechos y obligaciones	Cantidad	Porcentaje
Si	5	25 %
No	15	75 %
TOTAL	20	100%

Nota. Fuente propia

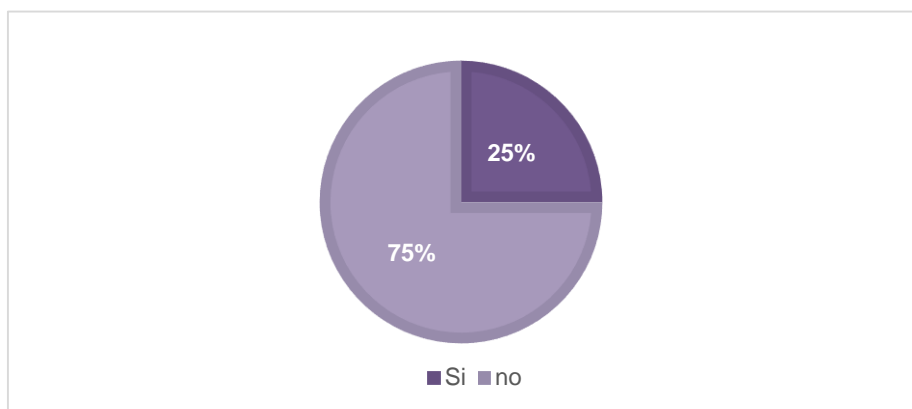


Gráfico 1: Afectación de derechos y obligaciones de los copropietarios

Nota. Fuente propia.

Se observa en la Tabla N° 7 y el Gráfico N° 2 que el 85% de las personas encuestadas expresan que no se afectan derechos de los copropietarios por la enajenación de una copropiedad a terceros mientras que 15% opina que sí hay afectación.

Tabla 8:

Afectación de derecho por enajenación de la copropiedad a terceros

Afectación de derecho por enajenación de la copropiedad a terceros	Cantidad	Porcentaje
Si	3	15 %
No	17	85 %
TOTAL	20	100.0%

Nota. Fuente propia.

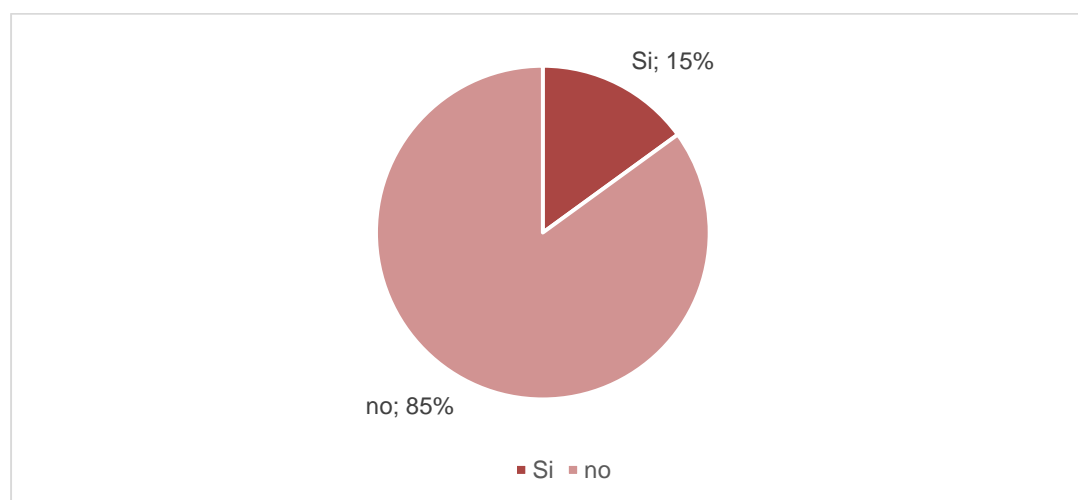


Gráfico 2: Afectación de derecho por enajenación de la copropiedad a terceros

Nota. Fuente propia.

La Tabla N° 8 y Gráfico N° 3 muestra que 70% de las personas encuestadas expresan que la partición si es una forma alterativa para que los copropietarios no se sientan afectado frente a la intervención de un tercero, y un 30 % establece que no es una medida alternativa.

Tabla 9:

La partición medida alternativa

La partición medida alternativa	Cantidad	Porcentaje
Si	14	70 %
No	6	30 %
Total	20	100.0%

Nota. Fuente propia.

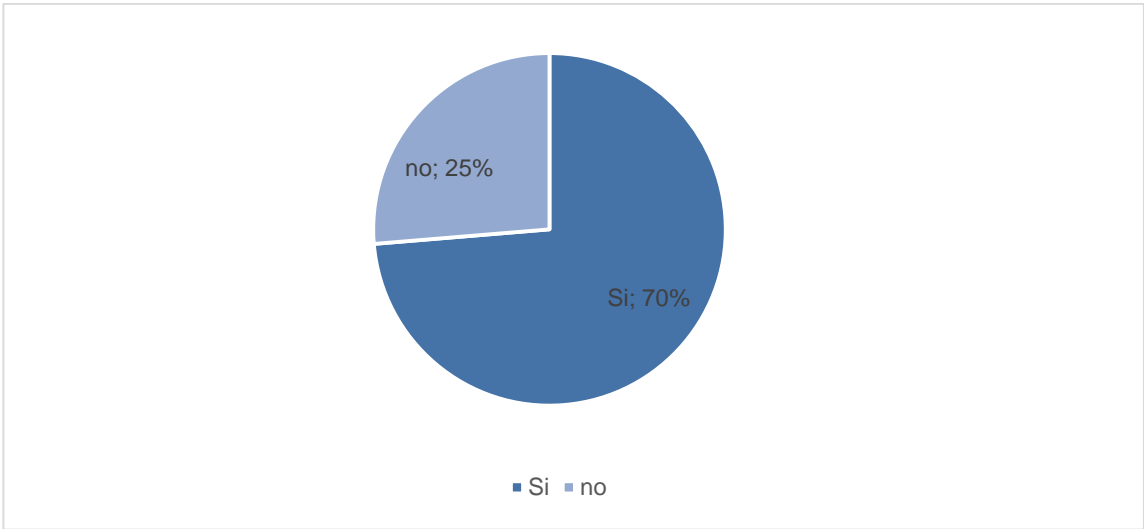


Gráfico 3: La partición medida alternativa

Nota. Fuente propia.

La Tabla N° 9 y el Gráfico N° 4 muestran que 90% de las personas encuestadas expresan que el Código Civil peruano regula adecuadamente los derechos y obligaciones de los copropietarios, mientras que un 10% se encuentra en desacuerdo.

Tabla 10:

Derechos y obligaciones de los copropietarios regulados en el C.C.

Derechos y obligaciones de los copropietarios regulados en el C.C.	Cantidad	Porcentaje
No	18	90 %
Si	2	10 %
Total	20	100.0%

Nota. Fuente propia.

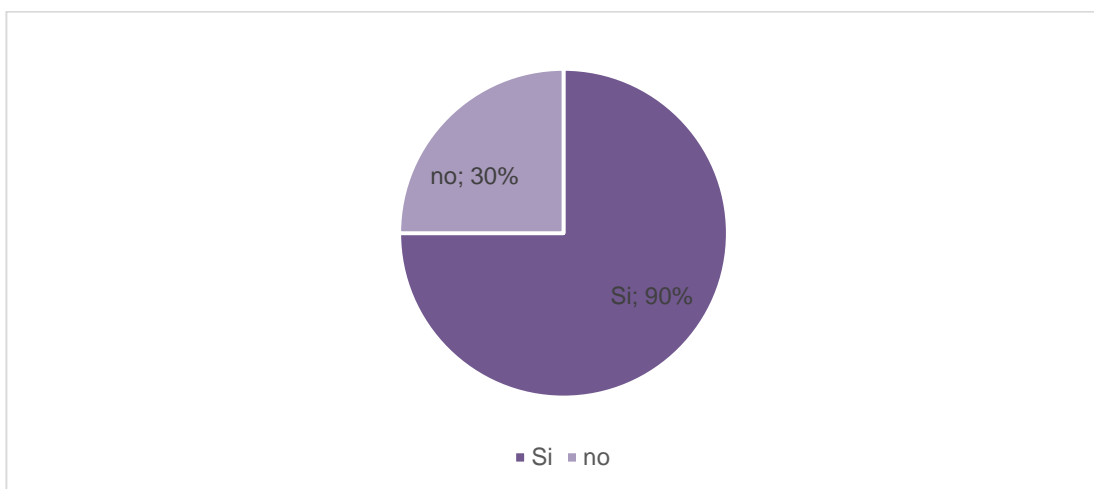


Gráfico 4: Derechos y obligaciones de los copropietarios regulados en el C.C.

Nota. Fuente propia.

En las Tabla N° 10 y Gráfico N° 5, el 40% de las personas encuestadas expresan que los derechos de los copropietarios deben prevalecer frente a los derechos de los terceros y 60% considera que no debe haber preferencia de derechos.

Tabla 11:
Prevalencia de derechos de los copropietarios frente a los derechos de los terceros

Prevalencia de derechos de los copropietarios frente a los derechos de los terceros	Cantidad	Porcentaje
Si	12	60 %
No	8	40 %
TOTAL	20	100.0%

Nota. Fuente propia.

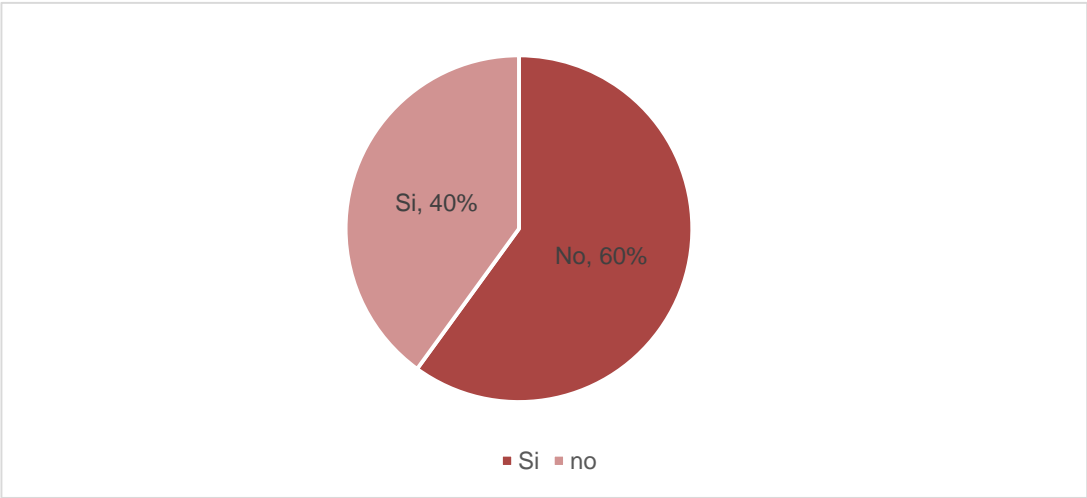


Gráfico 5: Prevalencia de derechos de los copropietarios frente a derechos de terceros
Nota. Fuente propia.

3 PRUEBA DE HIPÓTESIS

HIPÓTESIS DE INVESTIGACIÓN:

Los derechos y obligaciones de los copropietarios se ven afectados frente a la intervención de un tercero.

HIPÓTESIS NULA:

Los derechos y obligaciones de los copropietarios NO se ven afectados frente a la intervención de un tercero.

Como es de apreciarse del análisis cualitativo realizado, el copropietario no tiene la obligación de informar a los demás condóminos sobre la venta que está deseando realizar sobre su parte ideal del bien; tal como lo ha resuelto la Corte Suprema, lo que establece el artículo 1596 del Código Civil es el beneficio que se le otorga a los posibles retrayentes para que ejerzan su derecho de retracto, facultad que deberá ejercerse hasta dentro de los treinta días de conocida la venta.

Es de apreciarse que la materia en estudio tiene como lugares de origen en un 40% en Lima Metropolitana y el 60% en provincias; de las cuales la materia de casación en un 40% corresponde a casos de Contrato de Compra venta por totalidad de acciones y derechos con tercero sin comunicación a copropietarios, el 20% por indemnización por daños y perjuicios y reembolso por provechos obtenidos, otro 20% Nulidad de Acto Jurídico – Compra venta de predio sin participación de copropietaria y el 20% Destrucción de Edificación en áreas comunes.

Por otro lado, se observa que el 80% de los casos fueron declarados fundados, resaltando el hecho que en el caso que el fallo fue Infundado (20%) se trató sobre una confirmación de sentencia que declaró fundada en parte la demanda por Derecho de disfrute del copropietario – Demanda de reembolso o pago de frutos; pues, todos los otros casos versaron sobre confirmación de sentencia que declara fundada la demanda que afecta el derecho de copropiedad, así es de verse por

ejemplo, en la sentencia de vista que revoca la sentencia que declara infundada en parte la demanda por derecho de retracto.

Asimismo, se tiene que entre las infracciones normativas sustantivas que dieron lugar a la interposición del recurso de casación están los artículos 1592 y 1597 del CC sobre el derecho de retracto que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y sobre el conocimiento de la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596; los artículos. 975 y 976 del CC. referente al reembolso que debe efectuar el copropietario que haya percibido provechos del bien común, beneficio que la ley otorga al otro copropietario en la proporción de la alícuota que le corresponde; los artículos. 971 inc (1) y 977 del CC, referente a la unanimidad para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en el mismo, en lugar de aplicar el segundo artículo que sostiene la capacidad de cada copropietario para disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos; así como el artículo 63 de la Ley General de Sociedades, referida a la decisión de los socios, establece que los acuerdos se toman por mayoría de votos y que tales acuerdos son válidos aun cuando el socio no haya concurrido; inc (2) artículo 1599 del CC, referente al cual el copropietario tiene derecho de retracto cuando se efectúe venta a tercero de las proporciones indivisas; infracción normativa de carácter material de los artículos 40 literal c) y 42 literales c) y d) de la Ley número 27157 e infracción normativa de carácter sustantivo del artículo 974 del CC, referente al derecho de uso de bien común; así como también la infracción normativa de carácter procesal del art. 197 del Código Procesal Civil, sosteniendo que la sentencia no habría cumplido con valorar de manera conjunta y razonada todos los medios probatorios; art. 386 del Código Procesal Civil, sosteniendo que la sentencia no habría cumplido con motivar adecuadamente la decisión judicial; inc. 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil, sosteniendo que la sentencia no se encuentra debidamente motivada incurriéndose en infracción del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Por otro lado, entre los motivos que fundamentan la decisión está que la Sala advierte que cuando se está frente a un inmueble de copropiedad, respecto del cual se imputa a un copropietario demandado actos de haber hecho uso excluyente de la propiedad, en perjuicio de otro copropietario demandante que reclama una indemnización, según lo previsto en el artículo 975 del Código Civil; el reembolso que deberá efectuar la copropietaria demandada a favor de la copropietaria demandante, respecto a los provechos obtenidos por el bien común, según lo previsto en el artículo 976 del Código Civil; el copropietario sólo puede disponer el uso de la cuota ideal que le correspondía sobre dichos predios, dejando a salvo los derechos que pertenecen a la demandante, dado que el artículo 977 permite a cada copropietario disponer de su denominada “cuota ideal” del bien común.

En otro caso, el Supremo Tribunal considera que se ha configurado la causal de infracción normativa sustantiva del artículo 1599, inc. que se basa en “1. Que el artículo 245 inc. 2 y 3 del CPC. Establece que cuando se presenta ante un funcionario público o ante notario público para que certifique o legalice las firmas, el documento privado adquiere eficacia jurídica. 2. Que según lo dispuesto en el artículo 949 del CC. El contrato de compraventa no requiere de ninguna formalidad para su celebración; no obstante, el inc. 2 del artículo 1599 resalta dos aspectos: a) la venta a terceros y no a copropietarios; y b) porciones indivisas y no de la cosa en su integridad. Así mismo, para intentar dicho derecho la ley expresa que se le otorga dicha facultad al copropietario; finalmente, (...) el artículo 974 del Código Civil prescribe: “Cada propietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino, ni perjudique el interés de los demás”. Por lo que se interpreta que, si bien es cierto los copropietarios tienen derecho a hacer uso del bien común, entendiéndose como tal las vías aéreas de circulación de uso común de los inmuebles, no es menos cierto que un copropietario no puede alterar su naturaleza efectuando construcciones que sirvan exclusivamente sus intereses, puesto que no solo desnaturalizaría la cualidad de bien común de tales vías, sino que perjudicaría el interés de los demás copropietarios. Pues, al atributo que se le confiere a los copropietarios de servirse del bien común le corresponde como correlato un deber de no alterar su destino ni perjudicar el interés de los demás copropietarios;

Finalmente, del análisis de la información del trabajo de campo realizado, se observa que el 75% de las personas estiman que no hay afectación de los derechos de los copropietarios frente a la intervención de terceros y sólo el 25% indica que si se afectan los derechos de los copropietarios (tabla n°1); asimismo, el 85% considera que no hay afectación a los derechos de los copropietarios por la enajenación de una copropiedad a terceros mientras que 15% opina que sí hay afectación (tabla n°2).

No obstante, lo señalado, el 70% de la muestra encuestada expresan que la partición es una forma alternativa para que los copropietarios no se sientan afectados frente a la intervención de un tercero, y un 30 % establece que no es una medida alternativa (tabla n°3); sin embargo, el 90% de las personas encuestadas considera que el Código Civil peruano regula adecuadamente los derechos y obligaciones de los copropietarios, sólo el 10% se encuentra en desacuerdo (tabla n°4).

Para concluir, es de notarse que el trabajo de campo da como resultado en un 60% que no debe haber preferencia de derechos de los copropietarios frente a los derechos de los terceros y el 40% de las personas encuestadas expresan que los derechos de los copropietarios deben prevalecer frente a los derechos de los terceros (tabla n°5).

Finalmente, queda probada la hipótesis nula por cuanto los terceros intervienen de forma directa en los derechos y obligaciones de los copropietarios, no afectan legalmente los derechos de estos; sin embargo, es de observarse, que para que se reconozca dichos derechos es necesario hacerlo valer legalmente.

CONCLUSIONES

Primera.- La copropiedad regulada en los artículos 974° al 982° del código civil Peruano, ampara de manera clara y precisa los derechos y obligaciones de los copropietarios, apreciándose que estos no se ven afectados ante la intervención de un tercero, ya que si bien es cierto que se presentan casos de enajenación del bien por uno de los copropietarios, los derechos y obligaciones de los demás copropietarios no se verían afectados, puesto que los efectos de dicha transferencia recaería sobre el copropietario que hizo la transferencia, caso contrario se produciría la extinción de esta copropiedad mediante la partición.

Segunda.- Se ha establecido que los terceros intervienen en los derechos y obligaciones de los copropietarios cuando se presenta la existencia de una cotitularidad recaída sobre el derecho de propiedad, hace portadora de derechos y obligaciones a cada copropietario, es decir la atribución del derecho de copropiedad entre los copropietarios responderá a una estructura interna de organización propia, destinada a regular el ejercicio del elenco de potestades y facultades que el derecho confiere, así como también los copropietarios tienen la libertad de enajenación respecto de su parte alícuota que le corresponde.

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

RECOMENDACIONES

1. Que si bien es cierto la intervención de un tercero en la copropiedad no afecta los derechos y obligaciones de los copropietarios se recomienda que ante la enajenación de la parte alícuota que realice un copropietario, éste debe coordinar con los demás copropietarios para que de esa manera pueda vender la totalidad de bien, y así evitar que la intervención de esta persona desconocida genere incomodidad a los copropietarios que no quisieron vender las parte que les corresponde.
2. Se recomienda que los conceptos sobre la copropiedad, los derechos y obligaciones de los copropietarios y la intervención de un tercero esbozados en la presente investigación se tengan presente para conocer más a fondo esta institución y de esa manera no caer en el error de creer que los derechos y obligaciones de los copropietarios se verían afectados por la intervención de un tercero puesto que hay mecanismos regulados en el ordenamiento jurídico nacional, los cuales prevén la no afectación de los mismos. De esta manera se pone fin a la copropiedad resultando la mejor opción para una situación que deviene en incomoda y conflictiva.
3. Para evitar las formas de intervención de un tercero a la copropiedad ya sea por enajenación o gravamen, se recomienda que previamente la decisión tomada por uno de los copropietarios de enajenar su parte alícuota o gravar la misma, se comunique a los demás con la finalidad de que uno de ellos adquiera la totalidad del bien; mediante regulación obligatoria de que el copropietario que decida enajenar la cuota ideal que le corresponde, comunique a los demás copropietarios para que de esa manera se evite ejercer el retracto.

BIBLIOGRAFÍA

- Abella Rubio, J. M. (20 de Abril de 2006). *La extinción de la copropiedad y sus causas*. Obtenido de Sitio web de vLex: <http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/extincion-copropiedad-causas-295328>
- AIU. (2010). *Estudios Jurídicos*. Obtenido de Open courses from Atlantic International University: <http://cursos.aiu.edu/Juridicos.html>
- Alessandri, A., Somarriva, M., & Vodanovic, A. (2001). *Tratado de los Derechos Reales* (Sexta ed., Vol. Tomo I). Santiago de Chile: Editorial Temis y Editorial Jurídica de Chile.
- Alva Matteucci, M. (2014). ¿Qué es lo que debe conocer del impuesto de alcabala? *Actualidad empresarial*(360), 11-130.
- Alva Matteucci, M. (01 de Marzo de 2016). *¿Cuál es el Tratamiento Tributario de las Servidumbres Prediales?* Obtenido de Sitio Blog de Mario Alva Matteucci: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2016/03/01/cual-es-el-tratamiento-tributario-de-las-servidumbres-prediales/>
- Alvarez Caperochipi, J. A. (2005). *Curso de derecho reales* (Vol. Tomo I). Granada: Editorial Comares.
- Andrade Sandoval, C. (28 de Septiembre de 2011). *La Copropiedad* . Obtenido de Sitio Blog Derecho Civil II: <http://derechocivil2uaa.blogspot.pe/2011/09/la-copropiedad.html>
- Apaza, M., Bolívar, F., Díaz, A., Loayza, J., Mostacero, A., Pacheco, M., & Rodríguez, L. (2014). *El “knock out” de la justicia al embargo registrado*. Lima: Poder Judicial del Perú. Obtenido de https://scc.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/Corte%20Superior%20Arequipa%20PJ/s_csj_arequipa_nuevo/as_inicio/as_imagen_prensa/publicaciones_csjli/?WCM_PI=1&WCM_Page.dcd566804ddc2df4838cdbcdee6548b3=2
- Ararteko. (2002). *Recomendaciones de carácter general: La concurrencia de una pluralidad de personas en la posición de sujeto pasivo en los impuestos municipales*. Vitoria: Defensoría del Pueblo del País Vasco.

- Arata Solís, M. (2009). *La Copropiedad en el derecho peruano*. Lima: Editorial Gaceta Jurídica.
- Arnau Moya, F. (2002). *Derecho Civil III: Derecho inmobiliario y registral [Compendio académico]*. Castelló de la Plana: Universitat Jaume. Obtenido de <http://ocw.uji.es/material/4998/>
- Asesor Empresarial. (2012). *Régimen tributario de la sucesión indivisa*. Lima: Asesor Empresarial.
- Aula Derecho. (23 de Mayo de 2013). *De la Copropiedad* . Obtenido de Sitio blog Estudiando Derecho por la Red: <http://auladerecho.blogspot.pe/2013/05/de-la-copropiedad.html>
- Avalos Abogados. (19 de Agosto de 2014). *Reivindicación de la Copropiedad*. Obtenido de Sitio web Alerta Informativa: <http://www.lozavalos.com.pe/alertainformativa/index.php?mod=contenido&com=contenido&id=16103>
- Avalos Abogados. (15 de Agosto de 2014). *Transferencia de Cuota Ideal*. Obtenido de Sitio web Alerta Informativa: <http://www.lozavalos.com.pe/alertainformativa/index.php?mod=contenido&com=contenido&id=16070>
- Becerra Suárez, O. (18 de Febrero de 2012). *El Principio de Proporcionalidad*. Obtenido de Sitio Blog de Orlando Becerra Suárez: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/orlandobecerra/2012/02/18/el-principio-de-proporcionalidad/>
- Benites Ramírez, J., & Rodríguez Ortiz, A. (2010). *Manual Práctico Legal: Consultas y casos*. Lima: Ediciones Caballero Bustamante.
- Bernal Rojas, J. A. (2014). Tratamiento Tributario de las rentas de primera categoría. *Revista Derecho & Sociedad*(43). Obtenido de <http://www.heranza.com/aspecto-fiscal-de-la-copropiedad>
- Calcina Casas, R. A. (2009). Características de la acción de petición de herencia y su tratamiento en la Jurisprudencia. *Revista Electronica del Trabajador Judicial*. Obtenido de <https://trabajadorjudicial.wordpress.com/caracteristicas-de-la-accion-de-peticion-de-herencia-y-su-tratamiento-en-la-jurisprudencia/>
- Castillo-Córdova, L. (2006). El derecho de propiedad como objeto de protección del proceso de amparo. *PIRHUA*, 2(360), 165-180.

Corte Superior de Justicia de Lima, Expediente N° 15435-2013-0 (Reinvicación del bien común 09 de Octubre de 2014).

Corte Suprema de Justicia, CAS. NRO. 467-2009. ICA (Reembolso o pago de frutos 02 de Julio de 2009).

Corte Suprema de Justicia, Casación N° 1133 - 2011 – Lima (Derecho de retracto – Demanda de retracto 31 de Enero de 2012).

Corte Suprema de Justicia, Casación N° 3010-2011 Lima (Derecho de uso del bien común – Demanda obligación de hacer 05 de Setiembre de 2012). Obtenido de <http://www.jurisprudenciacivil.com/resolu/Casaciones%20711.htm>

Corte Suprema de Justicia, Casación N° 375-2015 – Ucayali (Transferencia de bien indiviso – Demanda de retracto 30 de Mayo de 2016).

Corte Suprema de Justicia de la República, CAS. NRO 3446-2006 HUAURA (Reinvindicación 15 de Mayo de 2007). Obtenido de <http://vlex.com.pe/vid/casacion-constitucional-social-transitoria-32418673>

Corte Suprema de Justicia de la República, Casación N° 5902–2007 (Nulidad de Acto jurídico 01 de Diciembre de 2008).

Corte Suprema de Justicia de la República, CAS. N° 2477-2013 LIMA (División y partición de bienes 13 de Agosto de 2014).

Cremades García, P., & Morant García, J. (2006). *Casos y Apuntes de Derecho privado*. Madrid: Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A.

Cuadros Villena, C. (1995). *Derechos reales* (Vol. Tomo II). Lima: Editorial OSBAC.

Cueva Tadeo, M. D. (2015). *¿Son las mejoras útiles actos que requieren el acuerdo total de los copropietarios de un bien inmueble?* Lima: Universidad de San Martín de Porres.

De La Puente y Lavalle, M. (1999). *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Lima: Gaceta Jurídica.

Díaz Picazo, L. (2012). *Fundamentos de derecho civil patrimonial* (Vol. Tomo III). Madrid: Civitas.

El Peruano. (29 de Noviembre de 2005). Resolución N° 181 -2005 -SUNARP-TR-A. *El Peruano*, págs. 32-35. Obtenido de <http://www.abogadoperu.com/peruano-fecha-20051129-pagina-34.php>

- Escuela de Capacitación Registral. (2008). *Compendio de precedentes de observancia obligatoria* (Vol. I). Lima: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- Gonzales Barrón, G. (2010). *Derechos Reales*. Lima: Editorial Ediciones Legales.
- Guillén Catalán, R. (2014). La validez obligacional de la venta de cosa común sin el consentimiento de todos los comuneros. Comentario a la sts 7/2013, de 15 de enero (rj 2013, 2276). *Revista boliviana de Derecho*(18), 432 - 441.
- Haro Bocanegra, I. M. (2015). Restricción a la facultad de disposición en el derecho de propiedad: A propósito de un precedente de observancia obligatoria en materia registral. *Derecho y Cambio Social*, 1 - 19.
- Hayashi, T. (2009). Copropiedad - su carácter romano en el código civil japonés y sus circunstancias. *Revista chilena de derecho*, 36(1), 9 - 20. Obtenido de http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34372009000100002
- Hermenéutica Civil. (19 de Febrero de 2016). *¿Carga o Gravamen? He ahí un dilema*. Obtenido de Sitio Blog Enfoque Derecho: <http://enfoquederecho.com/civil/carga-o-gravamen-he-ahi-un-dilema/>
- INMOSERV. (17 de Octubre de 2016). *¿Cuándo se termina la Copropiedad en un inmueble?* Obtenido de Sitio Blog de Inmobiliario del Perú: <http://losconsultores.com/index.php/articulos-de-interes/105-cuando-se-termina-la-copropiedad-consulta-recibida-por-nuestra-area-legal>
- Juárez Moreno, J. (2015). *La copropiedad y la propiedad horizontal y su análisis en el derecho comparado de Centroamérica, México, Argentina y España [Tesis de pregrado]*. Guatemala de la Asunción: Universidad Rafael Landívar.
- Jurista Editores. (2016). *Código Civil*. Lima: Jurista Editores.
- La Ley. (02 de Febrero de 2016). ¿Qué ha dicho el TC sobre el derecho a la propiedad? *La Ley*, pág. [Versión electrónica]. Obtenido de <http://laley.pe/not/3081/-que-ha-dicho-el-tc-sobre-el-derecho-a-la-propiedad/>
- La Ley. (27 de Junio de 2016). Copropietario no está obligado a informar sobre venta de su cuota ideal. *La Ley: el ángulo legal de la noticia*, pág. [versión online].

Obtenido de <http://laley.pe/not/3372/copropietario-no-esta-obligado-a-informar-sobre-venta-de-su-cuota-ideal/>

La Ley. (12 de Octubre de 2016). Si no consta el acuerdo en la sentencia que extingue el vínculo matrimonial, luego del divorcio se presume la copropiedad de los bienes que fueron sociales. *La Ley*. Obtenido de <http://laley.pe/not/3560/luego-del-divorcio-se-presume-la-copropiedad-de-los-bienes-que-fueron-sociales/>

Lasarte, C. (2015). *Compendio de derechos reales. Derechos reales e hipotecario [versión online]* (Cuarta ed.). Madrid: Editorial Marcial Pons. Obtenido de <http://derecho.isipedia.com/tercero/derecho-civil-iii>

Leyva Saavedra, J. (2011). Autonomía Privada y Contrato. *Revista Oficial del Poder Judicial del Perú*(6 - 7), 267-290.

López Escarcena, S. (2015). La propiedad y su privación o restricción en la jurisprudencia de la Corte Interamericana. *Revista Ius et Praxis*, 21(1), 531 - 576.

López Herrera, F. (2008). *Derecho de sucesiones* (Cuarta ed., Vol. II). Caracas: Fondo Editorial de la Universidad Andrés Bello.

Medina Pabón, J. E. (2010). *Derecho Civil: Aproximación Al Derecho, Derecho de Personas* (Segunda ed.). Bogotá: Editorial Universidad del Rosario. Obtenido de https://books.google.com.pe/books?id=Y6K7drkBIHQC&pg=PA292&lpg=PA292&dq=derecho+colectivo+y+derecho+individual+en+la+copropiedad&source=bl&ots=-itlZcuXHc&sig=0fcZtC1h77or92FTCuTqlkVyzN0&hl=en&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=copropiedad&f=false

Mejorada, M. (2 de Mayo de 2014). La copropiedad y el administrador de facto. *Gestión*, pág. [versión online]. Obtenido de <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2014/05/la-copropiedad-y-el-administrador-de-facto.html>

Mendoza Brik, J. (2010). *Los cambios en la administración pública y su impacto en el desarrollo urbano del Distrito Federal*. Ciudad de México: UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas. Obtenido de <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/3383-los-cambios-en-la-administracion-publica-y-su-impacto-en-el-desarrollo-urbano-del-distrito-federal>

- Mendoza del Maestro, G. (2013). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. *Foro Jurídico*(12), 97-108. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803/14427>
- Northcote Sandoval, C. (2012). Diferencias entre el derecho de uso y el derecho de superficie. *Actualidad Empresarial, Segunda Quincena de Julio*(259), VIII 1 - VIII 4.
- Northcote, C. (2011). Concepto y regulación del contrato de compraventa. *Actualidad Empresarial*(239), VIII 1 - VIII 4.
- Ochoa, Ó. (2008). *Bienes y derechos reales: Derecho Civil II*. Caracas: Fondo Editorial de la Universidad Católica Andrés Bello. Obtenido de https://books.google.com.pe/books?id=hJ5IkEIPYNwC&pg=PA244&lpg=PA244&dq=estructura+de+la+copropiedad&source=bl&ots=5YxNU_q65f&sig=JuxvfGOWwTTca9Pzx2IfWZkQ9k&hl=en&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=estructura%20de%20la%20copropiedad&f=false
- Palacios Pareja, E. (1994). LA INTERVENCIÓN DEL TERCERO EN EL. *DERECHO*(48), 57 - 91.
- Palacios, E. (2005). La copropiedad. *Docetia e Investigatio*, 7(1), 73 - 82.
- Pasco, A. (2008). *¿Es posible la celebración de un contrato de arrendamiento entre copropietarios sobre un bien indiviso? A propósito de la “facultad” de la corte suprema de hacer realidad los imposibles jurídicos*. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Pérez Gallardo, L. B. (2004). El acto jurídico testamentario. Contenido e interpretación. *Vniversitas*(107), 747-795.
- Puig Brutau, J. (1954). *Fundamentos de Derecho Civil* (Vol. Tomo V). Barcelona : Editorial Bosch.
- Queypo, A. (2014). *Imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal según el artículo 2 de la ley 29618 frente a la vulneración del artículo 73 de la Constitución de 1993 [tesis de pregrado]*. Trujillo: Universidad Privada Antenor Orrego.

- Quintero, M. (12 de Diciembre de 2013). *El derecho de propiedad o dominio*.
Obtenido de Sitio blog El corpus Iuris: <http://elcorpusiuris.blogspot.pe/2013/12/el-derecho-de-propiedad-o-dominio.html>
- Quirós Gómez, N. (2015). *Los límites en interés privado al derecho de propiedad: "Las inmisiones en el marco de las relaciones de vecindad" [tesis de pregrado]*. Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona.
- Reynoso Trejo, S. (2014). *La copropiedad [Diapositivas]*. Zimapan: Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo.
- Rioja Bermudez, A. (13 de Mayo de 2011). *Copropiedad*. Obtenido de Sitio Blog Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP): <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2011/05/13/copropiedad/>
- Rojina Villegas, R. (2008). *Compendio de Derecho Civil II*. Editorial Porrúa: México.
- Sáenz de Jubera, B. (2003). Pluralidad de sujetos en la relación jurídico-hipotecaria. *REDUR*(1), 205-223.
- Silva Segura, E. (1985). *Acciones, Actos y Contratos sobre Cuota* (Segunda ed.). Santiago de Chile: Editorial jurídica de Chile. Obtenido de https://books.google.com.pe/books?id=U9z553DVZv4C&pg=PA46&lpg=PA46&dq=ni+en+lo+que+se+refiere+a+su+parte+al%C3%ADCuota,+pues+no+e+s+propietario,+sino+solamente+acreedor.&source=bl&ots=UYr4Eycaku&sig=9SLhUyWPCxsDd606CDvjKwdBvZk&hl=en&sa=X&redir_esc=y#v=onep
- SUNAT. (2002). *Los ingresos obtenidos por las Juntas de Propietarios que llevan contabilidad independiente constituyen rentas de tercera categoría; siendo estas entidades sujetos del IGV*. Lima: INFORME N° 010-2002-SUNAT/K00000. Obtenido de <http://www.sunat.gob.pe/legislacion/oficios/2002/oficios/i0102002.htm>
- Tribunal Constitucional, EXP. N.º 3773-2004-AA/TC (Vulneración del derecho constitucional de posesión, propiedad y de acceso en igualdad de condiciones al futuro derecho de propiedad, 25 de Enero de 2005). Obtenido de <http://tc.gob.pe/jurisprudencia/2005/03773-2004-AA.html>

- Tribunal Constitucional, EXP. N.º 5131-2005-PA/TC (Desnaturalización del derecho a la propiedad como límite 23 de Setiembre de 2005). Obtenido de <http://tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/05131-2005-AA.html>
- Tribunal Constitucional, EXP. N.º 665-2007-AA/TC (Límites al derecho a la propiedad, 12 de Marzo de 2007). Obtenido de <http://constitucional.carpioabogados.com/index.php/es/propiedad/item/822-derecho-a-la-propiedad-limites>
- Tribunal Constitucional, EXP. N.º 7060-2006-PA/TC (Vulneración del derecho de los derechos de propiedad y de un debido proceso, 26 de Marzo de 2007). Obtenido de <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2007/07060-2006-AA%20Resolucion.html>
- Tribunal Constitucional, EXP. N.º 04777-2006-PA/TC (Vulneración de los derechos a la igualdad, propiedad, tutela jurisdiccional, debido proceso y de defensa, 13 de Octubre de 2008). Obtenido de <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2009/04777-2006-AA%20Resolucion.html>
- Tribunal Constitucional, EXP. N.º 05614-2007-PA/TC (Vulneración del derecho de propiedad por transferencias de dominio de las tierras eriazas, 20 de Marzo de 2009). Obtenido de <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2009/05614-2007-AA.html>
- Tribunal Constitucional, EXP. N.º 04966-2008-PA/TC (Vulneración del derecho constitucional de propiedad por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 13 de Abril de 2009). Obtenido de <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2009/04966-2008-AA.html>
- Tribunal Constitucional, EXP. N.º 03258-2010-PA/TC (Vulneración del derecho de propiedad en el Proyecto de encauzamiento de las quebradas Shaquila y Caliche, 20 de Abril de 2011). Obtenido de <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2011/03258-2010-AA.html>
- Vega Cardona, R. J., & Panadero de la Cruz, E. (2014). La división y adjudicación de los bienes en la partición de la herencia: Reconstruyendo el diseño legislativo cubano en torno a la última de las operaciones particionales. *Opinión Jurídica*, 125 - 140.

ANEXOS

Anexo N° 1: Formato de encuesta

Encuesta:

La presente encuesta está dirigida a los señores Abogados que se dedican a la defensa de los casos civiles en los Juzgados de civiles de la ciudad de Chiclayo, y a los Jueces civiles de Chiclayo, con el objeto de recoger sus valiosos aportes que conlleven a precisar el desarrollo de la presente investigación. Sírvese contestar a las preguntas con toda la veracidad posible. Marque con una X su respuesta, en el recuadro correspondiente.

1.- ¿Cree usted que la intervención de un tercero en la copropiedad por enajenación de uno de los copropietarios afecta derechos y obligaciones de los demás copropietarios?

- a. Si ()
- b. No ()

2.- ¿cree usted que la institución de la copropiedad resulta beneficiosa para la adquisición de un bien?

- a. Si ()
- b. No ()

3.- ¿Considera usted que la partición en la copropiedad, es una medida de solución ante la intervención de un tercero?

- a. Si ()
- b. No ()

4.- ¿Cree usted que nuestro código civil regula de manera clara y adecuada los derechos y obligaciones de los copropietarios, al grado de creer que estos no se verían afectados?

a. Si ()

b. No ()

5.- ¿Qué otra alternativa existe para que por la enajenación del bien no se dé la extinción de la copropiedad?

a. Si ()

b. No ()

6.- ¿Considera usted que los derechos y obligaciones de los copropietarios deben prevalecer siempre ante los derechos de un tercero?

a. Si ()

b. No ()

Anexo N° 02: Matriz de consistencia

Los derechos y obligaciones de los copropietarios frente a la intervención de un tercero

Formulación del Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variables	Dimensiones	Indicadores	Metodología
<p>¿De qué manera se relaciona los derechos y obligaciones de los copropietarios frente a la intervención de un tercero?</p> <p>Problemas específicos:</p> <p>a) ¿Cómo se presenta la intervención de un tercero en los derechos y obligaciones de los copropietarios.</p> <p>b) ¿Por qué los derechos de los copropietarios se afectan la transferencia de la cuota ideal?</p>	<p>Analizar la relación de los derechos y obligaciones de los copropietarios frente a la intervención de un tercero.</p> <p>Objetivos específicos:</p> <p>a) Analizar la forma en que los terceros intervienen en los derechos y obligaciones de los copropietarios.</p> <p>b) Explicar por qué los derechos de los copropietarios se afectan con la transferencia de la cuota ideal.</p>	<p>Los derechos y obligaciones de los copropietarios se ven afectados frente a la intervención de un tercero.</p> <p>Hipótesis específicas:</p> <p>a) Los terceros intervienen de forma directa en los derechos y obligaciones de los copropietarios.</p> <p>b) Los derechos de los copropietarios se afectan con la transferencia de la cuota ideal porque no se respetó el derecho de preferencia.</p>	<p>X= Los derechos y obligaciones de los copropietarios</p> <p>Y= intervención de un tercero</p>	<p>X1= Derecho de propiedad</p> <p>X2= Dominio del bien</p> <p>Y1= forma de intervención</p> <p>Y2= Transferencia de la cuota ideal</p>	<p>X1.1 derecho de uso X1.2= derecho de disfrute X1.3= derecho de disposición</p> <p>X2.1 estructura interna X2.2 Asignación de cuotas ideales</p> <p>Y1.1 Por enajenación Y1.2 Por deuda</p> <p>Y2.1 Derecho de preferencia Y2.2 Gravamen</p>	<p>Diseño y tipo de estudio: Diseño no experimental de tipo básica.</p> <p>Métodos: Analítico y dogmático.</p> <p>Nivel de investigación: Descriptivo, correlacional.</p> <p>Técnicas: •Encuesta •Revisión documental, •Revisión bibliográfica</p> <p>Instrumentos: •Ficha de registro de datos.</p>

Anexo N° 03: Casación N° 375-2015 UCAYALI

(01) Casación N° 375-2015 – Ucayali		Fecha: 2015	Publicada 30 de Mayo, 2016
Partes del proceso	A. Ingrid Leyla Moral Casillas (Interpuso el recurso de casación) B. Julio Raul Giron Sanchez		
Materia del recurso	Contra la sentencia de vista de fecha uno de diciembre del dos mil catorce (página cuatrocientos setenta y dos), dictada por la Sala Especializada en lo Civil y A fines de la Corte Superior de Justicia de Ucayali, que confirma la sentencia de primera instancia de fecha diez de enero del dos mil catorce, que declara fundada la demanda		
Causales del recurso	<p><u>C. Infracción normativa de carácter sustantiva de los artículos. 1592 y 1597 del CC.</u> alega que la Sala Civil no ha tomado en consideración el precitado artículo referente al derecho de retracto que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compra venta; así como respecto del conocimiento de la transferencia por cualquier medio distinto del indicado en el artículo 1596.</p> <p><u>D. Infracción normativa de carácter procesal del art. 197 del Código Procesal Civil,</u> sosteniendo que la sentencia no habría cumplido con valorar de manera conjunta y razonada todos los medios probatorios.</p>		
Considerando	<p>Criterio del Juzgado civil.- declara FUNDADA la demanda, sustentando su decisión: “...<i>El juzgado ha considerado que el vendedor, en este caso el demandado John Moral Sandoval, no ha comunicado a sus copropietarios (hoy demandantes) sobre la compraventa de la totalidad de sus acciones y derechos, vale decir del veinte por ciento que le correspondía; por cuanto en autos no obra comunicación de fecha cierta, conforme lo exige el artículo 1596º del Código Sustantivo; por ende dicho presupuesto legal no ha sido desvirtuado por los demandados, conforme se verifica de los argumentos empleados en su escrito de contestación.</i></p> <p><i>Refiere que los copropietarios tenían derecho de preferencia a la adquisición de los mismos y estando a que la parte demandada, Ingrid Moral, es hija del demandado John Moral Sandoval, como lo han indicado éstos en los fundamentos de hecho de su contestación de demanda, al no tener la calidad de copropietaria, deviene en un tercero ajeno para la adquisición de los mismos.</i></p> <p><i>En esa perspectiva, habiéndose determinado que el demandado John Moral, no ha realizado la comunicación respectiva exigida por ley y que la demandada Ingrid Moral era tercero ajeno a la copropiedad, corresponde ordenar el reembolso de los tributos y gastos por la compradora hoy demandada.”</i></p> <p>Criterio de la Sala Civil.- declara FUNDADA la demanda, sustentando su decisión: “...<i>si bien la demandada pretende demostrar que los demandantes conocieron con antelación a la fecha de inscripción registral, la transferencia del bien a favor de su persona, cuando fueron denunciadas por usurpación agravada, ello no acredita que el vendedor pusiera en conocimiento a los copropietarios demandantes su intención de enajenar los derechos y acciones que les correspondía sobre el bien común, según la formalidad prevista en el artículo antes citado, vulnerando el derecho de preferencia que detentaban los copropietarios, a quienes se les debía ofertar en primer lugar la cuota ideal que debía venderse, por tanto a los demandantes les asiste el derecho de subrogarse en lugar de la compradora demandada.”</i></p>		

	<p>Criterio de la Corte Suprema para declarar FUNDADO el recurso.- La Sala superior al sustentar su decisión respecto de la existencia de deficiente valoración probatoria, y, en su caso, si se han computado los plazos del retracto debidamente, se basa en:</p> <p>“1. Cuando expresa que existía obligación de parte del vendedor de comunicar la venta a los posibles retrayentes. Ello, como se ha explicado en el considerando 4.3 no es así, por lo que no cabe sustentar la sentencia en dato errado.</p> <p>2. También existe equivocación cuando se menciona que el plazo debe computarse necesariamente desde la inscripción; no es así: el plazo se computa desde el conocimiento de la venta, pues lo que la segunda parte del artículo 1597 del Código Civil hace es suspender la presunción de conocimiento de la inscripción registral prescrita en el artículo 2012 del referido cuerpo legal, que para todos los efectos no se tiene en cuenta, pero el plazo de treinta días para que opere el retracto sigue vigente si el retrayente toma conocimiento de la venta “por cualquier otro medio”. Por tanto, en este punto lo que debe evaluarse es el momento del conocimiento de la transferencia.</p> <p>3. Finalmente, se advierte que sobre el mismo inmueble han existido dos operaciones contractuales: la primera de ellas fue realizada por Leónidas Chávez Chuquizuta a favor de la ahora demandada; la segunda, fue la realizada por John Reyes Morales también a favor de la demandada. Las fechas de ambas transferencias son distintas: así la venta realizada por Leónidas Chávez Chuquizuta fue celebrada el veintiocho de abril de dos mil siete; mientras que la efectuada por John Reyes Morales, y que es materia de la demanda, se celebró el treinta de abril de dos mil siete. Tal circunstancia –en conexión con lo dispuesto en el artículo 949 del Código Civil- no ha sido evaluada, lo que resulta de capital importancia, pues el artículo 1599 inciso 2 del Código Civil refiere que el retracto opera a favor del copropietario, en la venta a tercero de las porciones indivisas, por lo que, en sentido contrario, cuando no se es tercero, esto es, cuando la venta ha sido a favor de otro copropietario no existe la posibilidad del retracto.” (Corte Suprema de Justicia, 2016)</p>
<p>Fundamentación de la Corte Suprema</p>	
<p>Decisión</p>	<p>Debe ser AMPARADO el presente recurso al configurarse la causal de <u>A. infracción normativa de carácter procesal del art. 139 inc 5 de la Constitución prevista en el art. 386 del CPC</u>, careciendo de objeto pronunciarse respecto a la infracción normativa de carácter sustantiva del art. 1985 del CC, a los efectos anulatorios de la infracción normativa procesal, debiendo anularse la sentencia de vista.</p> <p>Declararon FUNDADO el recurso de casación, en consecuencia CASARON la sentencia de vista, y ordenaron a la Sala superior expida un nueva resolución con arreglo de Ley.</p>
<p>Materia</p>	<p>Transferencia de bien indiviso – Demanda de retracto</p>

Partes del proceso	A. Marina Alicia Mejía Sole (Interpuso el recurso de casación) B. Christen Ann Coleman
Materia del recurso	Contra la sentencia de vista de fecha veinticuatro de noviembre del dos mil ocho (página doscientos veinticuatro), dictada por la Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Justicia de Ica, que confirma la sentencia de primera instancia de fecha cinco de marzo del dos mil ocho, que declara fundada en parte la demanda.
Causales del recurso	<p><u>C. Infracción normativa de carácter sustantiva de los artículos. 975 y 976 del CC.</u>, alega que la Sala Civil no ha tomado en consideración el último artículo precitado referente al reembolso que debe efectuar el copropietario que haya percibido provechos del bien común, beneficio que la ley otorga al otro copropietario en la proporción de la alícuota que le corresponde.</p> <p><u>D. Infracción normativa de carácter procesal del art. 386 del Código Procesal Civil.</u>, sosteniendo que la sentencia no habría cumplido con motivar adecuadamente la decisión judicial.</p>
Considerando	<p>Criterio del Juzgado civil.- declara FUNDADA EN PARTE la demanda, sustentando su decisión: “...<i>El juzgado ha considerado que la demandada pague a la demandante la suma de once mil nuevos soles, por concepto de reembolso de provechos obtenidos sobre el inmueble de propiedad común; siendo que se ha declarado infundado el extremo de la demanda relativo al pago de una indemnización por daños y perjuicios, derivados del uso exclusivo de dicho bien por parte de la demandada</i>”.</p> <p>Criterio de la Sala Civil.- CONFIRMA la apelada, sustentando su decisión: “...<i>aclara que debe decir infundada en la parte que se solicita el pago de indemnización por uso total o parcial del bien común, regulado por el artículo 795 del Código Civil (siendo que en realidad corresponde al artículo 975)</i>”.</p>

<p>Fundamentación de la Corte Suprema</p>	<p>Criterio de la Corte Suprema para declarar INFUNDADO el recurso.- El Supremo Tribunal considera que se ha interpretado adecuadamente el dispositivo previsto en el artículo 976 CC., se basa en:</p> <p>“1. Conforme se aprecia de la demanda de fojas once, se han demandado dos extremos: a) Pago de una indemnización de treinta y cinco mil nuevos soles, por daños y perjuicios, por haber dispuesto en su totalidad del inmueble adquirido en copropiedad con la demandada, inmueble que a esa fecha y desde hace veintidós meses viene siendo usado exclusivamente y en su totalidad por la hermana de la demandada, con exclusión de la demandante; b) Se le reembolse la suma de once mil nuevos soles, por los provechos obtenidos al haber dispuesto en su totalidad del citado inmueble.</p> <p>2. Apreciando los actuados, se advierte que se está frente a un inmueble de copropiedad de la demandante y la demandada (según escritura pública de compraventa de fojas dos), respecto del cual se imputa a la copropietaria demandada los siguientes actos: a) Haber hecho uso excluyente de la propiedad, en perjuicio de la copropietaria demandante, por lo que se reclama una indemnización, según lo previsto en el artículo 975 del Código Civil; b) El reembolso que deberá efectuar la copropietaria demandada a favor de la copropietaria demandante, respecto a los provechos obtenidos por el bien común, según lo previsto en el artículo 976 del Código Civil. Para fijarse tales extremos, este Supremo Tribunal considera que, la resolución recurrida ha interpretado correctamente el dispositivo previsto en el artículo 976 del Código acotado (extremo en virtud al cual se ha declarado fundada en parte la demanda), norma pertinente para resolver los autos (...)</p> <p>3. A mayor abundamiento sobre lo que sí puede ser materia de análisis, del artículo 976 del Código Civil se establece, que bajo el sistema de la copropiedad, el disfrute le corresponde a todos los copropietarios, y si del bien se obtienen provechos, los mismos también deben ser en provecho de todos los copropietarios; entonces, si el provecho es percibido sólo por uno de ellos, se debe proceder al reembolso proporcional de los mismos. Bajo tales supuestos normativos, en autos, los juzgadores han establecido que se encuentra probado que la demandada y sus hermanos han destinado el bien a un fin comercial (carta de fojas veintisiete, certificación policial de fojas treinta y cuatro, documentos de la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria -SUNAT de fojas cuarenta a cuarenta y uno), no habiéndose probado que en el negocio haya participado la demandante y menos que haya percibido un provecho económico por tal negocio; entonces, se ha configurado el supuesto de hecho previsto en el artículo 976 del Código acotado, y es por ello que se ha condenado a la demandada al reembolso proporcional de los provechos obtenidos.</p> <p>(...) 6. Conforme se observa de la fundamentación expuesta en el recurso de casación, ésta se encuentra dirigida a cuestionar lo relativo a la indemnización por uso total o parcial del bien (artículo 975 del Código Civil); sin embargo dicho extremo ha sido declarado infundado por las dos instancias en beneficio de la propia recurrente, por lo que mal puede buscar cuestionar un extremo que la favorece.” (Corte Suprema de Justicia, 2009)</p>
<p>Decisión</p>	<p>Declararon INFUNDADO el recurso de casación, en consecuencia NO CASARON la sentencia de vista, y ordenaron a la recurrente al pago de las costas y costos originados en la tramitación de este recurso, así como al pago de una multa de dos Unidades de Referencia Procesal; en los seguidos por doña Christen Ann Coleman sobre indemnización por daños y perjuicios.</p>
<p>Materia</p>	<p>Derecho de disfrute del copropietario– Demanda de Reembolso o pago de frutos</p>

(03) Casación N° 5902-2007 – Lima		Fecha: 2008	Publicada 01 de Diciembre, 2008
Partes del proceso	A. Ángel Serapio Guerra Contreras (Interpuso el recurso de casación) B. María Magdalena Briceño Bazán		
Materia del recurso	Contra la sentencia de vista de fecha veinte de septiembre del año dos mil siete (página quinientos cincuenta), dictada por la Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que confirma la sentencia de primera instancia de fecha diecisiete de octubre del año dos mil seis, que declara fundada en parte la demanda.		
Causales del recurso	<p><u>D. Infracción normativa de carácter sustantiva de los artículos. 971 inc (1) y 977 del CC.</u>, alega que la Sala Civil ha tomado en consideración el primer artículo precitado referente a la unanimidad para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en el mismo, en lugar de aplicar el segundo artículo que sostiene la capacidad de cada copropietario para disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.</p> <p><u>E. Infracción normativa de carácter sustantiva del artículo 63 de la Ley General de Sociedades</u>, referida a la decisión de los socios, establece que los acuerdos se toman por mayoría de votos y que tales acuerdos son válidos aun cuando el socio no haya concurrido.</p> <p><u>F. Infracción normativa de carácter procesal del art. 386 del Código Procesal Civil</u>, sosteniendo que la sentencia no habría cumplido con motivar adecuadamente la decisión judicial.</p>		
Considerando	<p>Criterio del Juzgado civil.- declara FUNDADA EN PARTE la demanda, sustentando su decisión: “...<i>Es del caso señalar que el contrato cuya nulidad se pretende contiene en realidad dos actos jurídicos, el primero, el acto jurídico que resuelve el contrato de fecha dieciséis de julio de mil novecientos ochentiocho, el cual creaba una sociedad comercial, y el segundo, la compraventa de dos lotes de terreno.</i></p> <p><i>Es más, la pretensión de nulidad de acto jurídico se sustenta en causales diferentes, pues, respecto al primer acto jurídico, se sostiene que no habría participado la actora pese a que ella formó parte del contrato que creó la sociedad mercantil y, respecto al segundo acto jurídico, se sustenta en que dicha transferencia se realizó sin la intervención de la demandante pese a ser copropietaria conjuntamente con el demandado Enrique Santa María Contreras de los inmuebles mencionados.</i></p> <p><i>(...) La decisión de disponer los predios mencionados debieron adoptarse por unanimidad, toda vez que se trataban de bienes comunes; no obstante, en este caso, el copropietario demandado realizó un contrato de compraventa de los predios en litigio sin la participación de la otra copropietaria, esto es, de la demandante.</i></p> <p>Criterio de la Sala Civil.- CONFIRMA la apelada, sustentando su decisión: “...<i>el demandado Enrique Santa María Contreras transfirió la totalidad de los inmuebles en litigio</i>”.</p>		

**Fundamentación
de la Corte
Suprema**

Criterio de la Corte Suprema para declarar FUNDADO el recurso.- El Supremo Tribunal considera que la Sala Superior ha interpretado equivocadamente las cláusulas del contrato, por consiguiente, este error en la calificación de los hechos ha originado la aplicación de una norma impertinente, conforme se explicará a continuación:

“1. Para efectos de determinar si los juzgadores han incurrido en error *in iudicando*, es necesario precisar que la presente discusión se centra en establecer si procede declarar la nulidad de los actos jurídicos contenidos en el contrato privado de resolución de contrato y transferencia de inmueble, de fecha veinticinco de enero del año dos mil dos, celebrado entre los demandados Enrique Santa María Contreras y Ángel Serapio Guerra Contreras, el cual simultáneamente deja sin efecto el contrato privado de fecha dieciséis de julio de mil novecientos ochentiocho, y además, celebra la transferencia de los lotes de terreno número once y doce de la manzana N Dos, urbanización Los Naranjos, II etapa, San Martín de Porres.

(...) 2. Es necesario precisar que los predios consistentes en los lotes de terreno números once y doce de la manzana N Dos, de la Urbanización Los Naranjos, II etapa, San Martín de Porres, pertenecen conjuntamente a los señores María Magdalena Briceño Bazán y Enrique Santa María Contreras, es decir, se trata de una copropiedad, según es de verse de los documentos obrantes de fojas seis a nueve.

Por otra parte, se desprende del contrato objeto de nulidad que efectivamente don Enrique Santa María Contreras transfiere la propiedad de los mencionados lotes de terreno a favor de Ángel Serapio Guerra Contreras, mediante el cual el primero de los nombrados recibe la suma de diez mil dólares americanos – ver cláusula tercera A), C), D) y E); sin embargo, debemos establecer que conforme a la cláusula tercera B), de dicho contrato, las partes aclaran que el transferente, es decir, Enrique Santa María Contreras, deja expresamente establecido que:

“...el mérito del presente contrato nada tiene que ver respecto a los bienes que le corresponden a la Sra. María Magdalena Briceño Bazán, por cuanto estoy [está] renunciado sobre los derechos y acciones que a mi [su] persona me [le] asiste” (El resaltado es de esta Sala),

Con lo cual queda establecido que el codemandado, Enrique Santa María Contreras, sólo dispuso de la cuota ideal que le correspondía sobre dichos predios, dejando a salvo los derechos que pertenecen a la demandante; en tal orden de ideas, se concluye que la Sala Superior se equivocó en el diagnóstico de los hechos obrantes en el proceso materia de juzgamiento.

(...) El artículo 977 permite a cada copropietario disponer de su denominada “cuota ideal” del bien común; situación que se ha comprobado en el presente caso, conforme se desprende de lo expuesto en el considerando sexto de la presente resolución; por consiguiente, esta denuncia también resulta amparable.

3. Es del caso señalar que Enrique Santa María Contreras, María Magdalena Briceño Bazán y Ángel Serapio Guerra Contreras constituyeron lo que se denomina una sociedad irregular, mediante el contrato privado que obra a fojas doce, de fecha dieciséis de julio de mil novecientos ochentiocho, cuya existencia consta en prueba escrita, pero que no ha sido constituida por escritura pública; no obstante, los señores Enrique Santa María Contreras y Ángel Serapio Guerra Contreras pretenden dejar sin efecto la creación de dicha sociedad mercantil mediante la celebración del contrato privado de fecha veinticinco de enero del año dos mil dos, que es objeto de nulidad, sin la participación de la parte demandante.

	<p>Sin embargo, debe observarse que las relaciones internas de dicha sociedad irregular deben regirse por el pacto social o por la ley; por tanto, su disolución y liquidación debe sujetarse a lo previsto en el pacto social y, en su defecto, a las reglas generales contenidas en la Ley General de Sociedades; situaciones que no han sido observadas por la parte demandada; por consiguiente, al no haberse observado las formalidades previstas por la Ley General de Sociedades para disoluciones de las sociedades, no resulta pertinente la aplicación del numeral 63 de la Ley General de Sociedades, referida a la adopción de acuerdos; por tal razón, este extremo del recurso resulta infundado. (Corte Suprema de Justicia de la República, 2008)</p>
Decisión	<p>Declararon FUNDADO el recurso de casación, en consecuencia, CASARON la sentencia de vista y actuando en sede de instancia CONFIRMARON la resolución apelada en el extremo que declara: Nulo el contrato de privado de resolución de la sociedad irregular y que declara Infundada la indemnización de daños y perjuicios; y, la REVOCARON en el extremo que declara Nulo el contrato de transferencia de los derechos y acciones de los predios en litigio; y, REFORMANDOLA declararon INFUNDADA la demanda en tal extremo; la CONFIRMARON en lo demás que contiene.</p>
Materia	<p>Disposición de la cuota ideal– Demanda de nulidad de acto jurídico</p>

(04) Casación N° 1133 - 2011 – Lima		Fecha: 2012	Publicada 31 de Enero, 2012
Partes del proceso	A. Carlos alberto Ricketts Sánchez Moreno (Interpuso el recurso de casación) B. Víctor Rafael Larco Kruger		
Materia del recurso	Contra la sentencia de vista de fecha veintisiete de octubre de dos mil diez (página seiscientos nueve), dictada por la Sala Especializada en lo Civil y afines de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia de primera instancia de fecha once de mayo de dos mil diez, que declara infundada la demanda.		
Causales del recurso	<p><u>C.</u> <u>Infracción normativa de carácter sustantiva del inc (2) artículo 1599 del CC.</u> alega que la Sala Civil no ha tomado en consideración el artículo precitado referente al cual el copropietario tiene derecho de retracto cuando se efectúe venta a tercero de las proporciones indivisas.</p> <p><u>D.</u> <u>Infracción normativa de carácter procesal del art. 386 del Código Procesal Civil,</u> sosteniendo que la sentencia no habría cumplido con motivar adecuadamente la decisión judicial.</p>		
Considerando	<p>Criterio del Juzgado civil.- declara INFUNDADA la demanda, sustentando que no resulta amparable: <i>“...El garaje Nro 2, según Ficha 234857 y Partida Registral 41395478 correspondía en partes iguales, a cada uno de los propietarios de los departamentos Nro 5 y 6 del Edificio Palace Curt, en un inicio perteneciente a Elizabeth Martens López e Irma Martens López. El cincuenta por ciento de esta última terminó transfiriéndose a Alberto Menacho Quesada, quien le transfirió al Codemandado Ricketts Sánchez Moreno. El otro cincuenta por ciento de Doña Elizabeth Martens López se transfirió a sus hijas quienes transfirieron su derecho a Víctor Rafael Larco Kruger.</i></p> <p>Criterio de la Sala Civil.- CONFIRMA la apelada, sustentando su decisión: <i>“...Partida electrónica 41395478 establece que el garaje Nro 2 está asignado en partes iguales a los departamentos 5 y 6, por tanto el garaje pertenece en cuotas ideales al demandado y codemandado, por lo que se ha impedido al demandante ejercer su derecho de preferencia.</i></p>		
Fundamentación de la Corte Suprema	<p>Criterio de la Corte Suprema para declarar INFUNDADO el recurso.- El Supremo Tribunal considera que se ha configurado la causal de infracción normativa sustantiva del artículo 1599, inc. se basa en:</p> <p>“1. Que el artículo 245 inc. 2 y 3 del CPC. Establece que cuando se presenta ante un funcionario público o ante notario público para que certifique o legalice las firmas, el documento privado adquiere eficacia jurídica.</p> <p>2. Que según lo dispuesto en el artículo 949 del CC. El contrato de compraventa no requiere de ninguna formalidad para su celebración.</p> <p>3. Que de acuerdo a la interpretación de Manuel de la Puente y Lavalle, según indica Mario Castillo Freyre, el inc. 2 del artículo 1599 resalta dos aspectos: a) la venta a terceros y no a copropietarios; y b) porciones indivisas y no de a cosa e su integridad. Así mismo, para intentar dicho derecho la ley expresa que se le otorga dicha facultad al copropietario. Tampoco, se limita los atributos del derecho de propiedad reconocido en el artículo 923 del CC.</p>		

	<p>4. Finalmente, la Sala al resolver la controversia, emite una sentencia estimatoria a favor del actor, otorgándole el derecho de retraer la venta efectuada por don Alberto Martín Menacho Quesada, a favor del codemandado Alberto Ricketts Sánchez Moreno, sin tomar en cuenta que ésta se produjo el nueve de julio de mil novecientos noventa y nueve, cuando a dicha fecha, el actor no tenía condición de copropietario del predio en litis, en virtud, a que su adquisición fue con suma anterioridad, habiendo adquirido certeza el documento con la legalización ante notario público. (Corte Suprema de Justicia, 2012)</p>
Decisión	<p>Declararon FUNDADO el recurso de casación, en consecuencia CASARON la sentencia de vista, y CONFIRMARON la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda.</p>
Materia	<p>Derecho de retracto – Demanda de retracto</p>

(05) Casación N° 3010-2011 Lima		Fecha 2012	Publicado 05 de Setiembre, 2012
Partes del proceso	<p>A. Lidia Patricia Aguilar Rodríguez y David Ángel Pastor Mogrovejo (Interpuso el recurso de casación)</p> <p>B. Guillermo Gutiérrez de la Cruz</p>		
Materia del recurso	<p>Contra la sentencia de vista de fecha catorce de noviembre de dos mil trece, (página ochocientos cincuenta), dictada por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, que revoca la sentencia de primera instancia de dieciocho de agosto de dos mil trece, que declara infundada la demanda.</p>		
Causales del recurso	<p><u>C. Infracción normativa de carácter material de los artículos 40 literal c) y 42 literales c) y d) de la Ley número 27157 e infracción normativa de carácter sustantivo del artículo 974 del CC.</u> alega que la Sala Superior resuelve que no existe una obligación de hacer y que en todo caso los demandantes deben hacer valer su derecho real de copropiedad en otra vía; no tomando en consideración el precitado artículo referente al derecho de uso de bien común.</p> <p><u>D. Infracción normativa de carácter procesal del inc. 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil,</u> sosteniendo que la sentencia no se encuentra debidamente motivada incurriéndose en infracción del inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Perú y artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.</p>		
Considerando	<p>Criterio del Juzgado civil.- declara FUNDADA la demanda, sustentando su decisión: <i>“...El juez ha considerado que los demandados deben cumplir con lo estipulado en la Escritura Pública de Independización y Reglamento Interno de Propiedad Horizontal y procedan a destruir la construcción edificada sobre los aires del pasaje común...”</i></p> <p>Criterio de la Sala Civil.- declara IMPROCEDENTE la demanda, sustentando su decisión:</p> <p><i>...“1) Que la pretensión postulada se sustenta en la condición de copropietarios de los demandantes y consiste en que los demandados cumplan con la obligación de destruir las edificaciones que realizaron sobre los aires del pasaje común de cincuenta y uno punto treinta y siete metros cuadrados (51.37m²) que se encuentra ubicado frente a las entradas de sus respectivos inmuebles dado que los demandados no pueden disponer dicho bien en forma exclusiva;</i></p> <p><i>2) Que la titularidad de los actores se desprende del Contrato de Compra Venta contenido en el Testimonio de Escritura Pública de fecha trece de enero de dos mil cinco de fojas veintiséis por el cual los accionantes adquieren la propiedad del inmueble denominado “Casa A” ubicado en la Avenida Santa Catalina número ciento noventa y dos (pasaje común) del distrito de La Victoria, que en su cláusula tercera se estableció que la transferencia de propiedad incluyó el cincuenta por ciento del porcentaje de las zonas comunes; sin embargo, los demandados no han participado en dicho contrato de compra venta, por lo tanto, éste negocio jurídico no les resulta oponible en virtud del principio de relatividad de los contratos previsto en el artículo 1363 del Código Civil, a dicha fecha los demandados ya eran propietarios de la “Casa B” (veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y seis);</i></p>		

	<p>3) Que del Testimonio de Escritura Pública de Independización y Reglamento Interno de Propiedad Horizontal de fecha diecinueve de mayo de mil novecientos ochenta y ocho de fojas nueve se estableció como “pasaje común” el predio de cincuenta y uno punto treinta y siete metros cuadrados (51.37m²) ubicado frente a la avenida Santa Catalina, el petitum de la demanda denota que el reclamo de los demandantes en el fondo radica en el reconocimiento de su derecho de copropiedad sobre los aires del referido pasaje común de uso exclusivo de los demandados, quienes han realizado edificaciones en el mismo”.</p>
Fundamentación de la Corte Suprema	<p>Criterio de la Corte Suprema para declarar FUNDADO el recurso.- La Sala superior al sustentar su decisión respecto de la existencia de indebida motivación, se basa en:</p> <p>(...) 1. Por otro lado, el artículo 974 del Código Civil prescribe: “Cada propietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino, ni perjudique el interés de los demás”. De una interpretación conjunta de las normas citadas se tiene que, si bien es cierto los copropietarios tienen derecho a hacer uso del bien común, entendiéndose como tal las vías aéreas de circulación de uso común de los inmuebles signados como números ciento ochenta y ocho y ciento noventa y dos de la Avenida Santa Catalina, La Victoria – Lima, no es menos cierto que un copropietario no puede alterar su naturaleza efectuando construcciones que sirvan exclusivamente sus intereses, puesto que no solo desnaturalizaría la cualidad de bien común de tales vías, sino que perjudicaría el interés de los demás copropietarios.</p> <p>Al atributo que se le confiere a los copropietarios de servirse del bien común le corresponde como correlato un deber de no alterar su destino ni perjudicar el interés de los demás copropietarios;</p> <p>2. En tal sentido, si un copropietario se ve afectado por el uso indebido del bien común por parte de otro copropietario, puede pedir que éste retire la causa que originó el perjuicio, lo cual se puede traducir, de ser el caso, en la destrucción de lo indebidamente construido en el área de uso común. (Corte Suprema de Justicia, 2012)</p>
Decisión	<p>Declararon FUNDADO el recurso de casación, en consecuencia CASARON la sentencia de vista, y ordenaron a la Sala superior expida una nueva resolución con arreglo de Ley.</p>
Materia	<p>Derecho de uso del bien común – Demanda obligación de hacer</p>