La señora congresista **JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI,** ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que les confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y de conformidad con lo establecido en los artículos 22-C, 67, 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presentan el siguiente:

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
31 MAYO 2024
RECIBIDO
Firma: Hora: 3:12 pm

PROYECTO DE LEY

LEY QUE PERMITE LA USUCAPIÓN ENTRE COPROPIETARIOS

Artículo 1.- Objeto de la ley

El objeto de la presente ley es modificar el artículo 985° del Decreto Legislativo N° 295, Código Civil.

Artículo 2.- Finalidad de la ley

La finalidad de la presente ley es promover la seguridad jurídica y el derecho de propiedad de bienes inmuebles.

Artículo 3.- Propuesta legal

Se modifica el artículo 985° del Decreto Legislativo N° 295, Código Civil, el cual queda redactado de la siguiente forma:

> *"Imprescriptibilidad de la acción de partición*
>
> *Artículo 985.- La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.* ***Sí es posible adquirir por prescripción, judicial o notarial, bienes inmuebles comunes cuando en el catastro municipal y/o en el registro de impuestos municipales, se tiene identificado al titular de la posesión del bien inmueble.****"*

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA.- Vigencia

La presente ley entra en vigencia desde el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, mayo del 2024.

FIRMA DIGITAL

Firmado digitalmente por: UGARTE MAMANI Jhakeline Katy FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 31/05/2024 09:32:04-0500

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

Es preciso señalar que, la prescripción adquisitiva es uno de los pocos casos en los que la posesión puede prevalecer sobre la propiedad. El ordenamiento jurídico castiga al propietario que no muestra interés en sus bienes. Por ejemplo, si una persona A comienza a poseer un inmueble que pertenece a B, y B se entera de que alguien más está viviendo en su propiedad, inmediatamente utilizaría un mecanismo legal para proteger su propiedad (como una acción reivindicatoria), impidiendo así que A adquiera el bien mediante la prescripción adquisitiva. En otro escenario, si A posee un inmueble ajeno y el propietario no toma ninguna acción para desalojarlo durante más de cinco o diez años, según el caso, esto indicaría que al propietario no le importa conservar el bien, ya que no ha intentado recuperarlo en todo ese tiempo. Por esta razón, la ley decide otorgar la propiedad a la persona que ha estado poseyendo el inmueble durante más de 5 o 10 años.[1] Así tenemos que, el artículo 950° del Código Civil precisa lo siguiente:

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

Como se verifica, el Código Civil establece que la usucapión, o prescripción adquisitiva de dominio, es una forma de adquirir la propiedad. Este proceso consiste en que el orden jurídico otorga la calidad de propietario a quienes hayan poseído un bien mueble o inmueble durante un periodo determinado, de manera continua, pacífica, pública y con apariencia de dueño. La usucapión es un mecanismo mediante el cual el derecho busca reconocer como propietarios a aquellos que, en la práctica, han actuado como tales, incluso si esto afecta a los propietarios formales. Esto se debe a que, según la lógica de nuestras

[1] Estudio Garcés Abogados. *LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA*. Obtenido en https://estudiogarces.com.pe/la-prescripcion-adquisitiva-tipos-posesion-vivienda-desalojo/

normas, los bienes deben ser utilizados y comercializados, y esta finalidad no se cumple cuando el propietario no asume adecuadamente las responsabilidades de la posesión. Por lo tanto, muchos expertos en derecho consideran que la prescripción adquisitiva es una sanción que el orden legal impone a los propietarios que no ejercen su derecho de propiedad de manera diligente.[2]

1.1. ANTECEDENTES

La usucapión, o prescripción adquisitiva, es una figura jurídica de origen romano, gracias a la cual, es posible convertirse en propietario de una cosa por la posesión continuada de la misma, durante un período de tiempo establecido legalmente.[3] La usucapión constituye un modo de adquirir la propiedad que se lleva a efecto mediante una posesión continuada durante el tiempo exigido por la ley. Por consiguiente, la usucapión presupone siempre una inacción, inactividad u omisión del verdadero propietario, que no ejercita su derecho.[4]

El Segundo Pleno Civil (Casación 2229-2008, Lambayeque) precisa que: *"La usucapión es algo más que un medio de prueba de la propiedad o un instrumento de seguridad del tráfico, es la realidad misma (la única realidad) de la propiedad. (...) Por eso se dice que la usucapión es una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. Ésta normalmente se sacrifica ante la propiedad u otro derecho real. Pero cuando, de una parte, la propiedad o el derecho real de que se trate se alían con el abandono y, en cambio, la posesión se alía con el tiempo y la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real. En cierto sentido, la usucapión representa también la superposición del hecho sobre el derecho".* El Pleno entiende que la usucapión es la consecuencia de la protección posesoria, lo cual es correcto. El tema es que la posesión no se

[2] Corporación Peruana de Abogados. *LA ADQUISICIÓN DE BIENES POR USUCAPIÓN EN EL PERÚ*. Obtenido en https://www.abogadosinmobiliarios.pe/usucapion/
[3] Garanley Abogados. *ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD A TRAVÉS DEL USO CONTINUADO DE LA COSA: LA USUCAPIÓN*. Obtenido en https://garanley.com/civil/usucapion/
[4] Paul Neil Herrera Guerra. *DELIMITAN PRESUPUESTOS JURÍDICOS DE LA USUCAPIÓN*. 2021. Obtenido en https://elperuano.pe/noticia/113375-delimitan-presupuestos-juridicos-de-la-usucapion

protege por el mero hecho de la ocupación del bien, sino porque ella es apariencia de titularidad que casi siempre coincide con el título. No hay imposición del hecho sobre el derecho. La posesión protege al verdadero titular, pero exonerándolo de tener que probar su condición. Con la usucapión ocurre lo mismo. Es una herramienta para probar el dominio, pero se sabe que casi siempre el poseedor evaluado por el adquirente es el verdadero dueño, solo que no tiene sus títulos en orden.[5]

De las ideas expuestas podemos definir a la prescripción adquisitiva como aquella forma de adquisición originaria de la propiedad a través de la posesión de un bien inmueble por un periodo de tiempo determinado sumado a otros requisitos (posesión continua, pacífica, pública y como propietario)[6]:

Requisito	Descripción
Continuidad	La continuidad es relativa; no necesita ser permanente. Basta con demostrar el ejercicio de alguno de los atributos de la propiedad (usar y disfrutar) en un tiempo inicial y otro posterior, presumiéndose la posesión en el tiempo intermedio.
Posesión Pacífica	La posesión pacífica también es relativa. Se considera pacífica incluso cuando el poseedor recurre a la "defensa posesoria", ya que la ley le proporciona esa protección.
Posesión Pública	La posesión pública implica que el ejercicio de alguno de los atributos del derecho de propiedad (uso y disfrute) sea observable por personas que viven cerca del inmueble o pasan por sus alrededores.
Posesión como Propietario	Involucra que el poseedor ejerza los atributos del derecho de propiedad (uso y disfrute) y se comporte como si realmente fuera el dueño (animus domini), excluyendo a quienes posean el bien en virtud de un título conferido por el dueño.
Referencia	Saúl José Coca Guzmán. ¿QUÉ ES LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO? BIEN EXPLICADO. 2020. Obtenido en https://lpderecho.pe/prescripcion_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/

[5] MARTÍN MEJORADA CHAUCA. *FUNDAMENTO DE LA USUCAPIÓN*. 2019. Obtenido en https://lpderecho.pe/fundamento-usucapion-martin-mejorada/

[6] Saúl José Coca Guzmán. *¿QUÉ ES LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO? BIEN EXPLICADO*. 2020. Obtenido en https://lpderecho.pe/prescripcion_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/

1.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

En los casos de prescripción adquisitiva de dominio, no basta solo con cumplir el tiempo establecido por ley para posesión, sino que también se debe demostrar que la misma ha sido pública, continua y con la intención de actuar como dueño. La propiedad de un bien inmueble se obtiene por prescripción cuando se posee de manera constante, pacífica y pública como si se fuera el propietario durante el período de tiempo requerido por ley. Este principio es el resultado principal extraído de la sentencia emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, en el caso de Casación N° 5630-2018 Lima Este.[7]

Sin embargo, es preciso señalar que, en nuestro actual Código Civil, en su artículo 985°, ha quedado plenamente establecido la prohibición de que un copropietario pueda adquirir por prescripción los bienes comunes **(justamente esto es lo que se pretende modificar)**, en este mismo sentido existen algunos pronunciamientos judiciales relativos al caso, donde se establece que un copropietario no puede adquirir por prescripción bienes comunes, así tenemos[8]:

a. **Expediente N° 498-2001, publicado el 08/11/2001:** *"Si sobre el inmueble y fábrica objeto de la demanda existe una copropiedad, la demanda no puede ser amparada por imperio del artículo 985 del Código Civil que expresamente niega que un copropietario o sus herederos puedan adquirir por prescripción los bienes comunes".*

[7] El Peruano. *DELIMITAN REQUISITOS A EXAMINAR PARA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA*. 2022. Obtenido en https://www.elperuano.pe/noticia/198227-delimitan-requisitos-a-examinar-para-la-prescripcion-adquisitiva

[8] Donald Danny Diaz Vásquez. *¿PUEDE UN COPROPIETARIO ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO LAS CUOTAS IDEALES DE SU COPROPIETARIO?*. 2018. Obtenido en https://lpderecho.pe/puede-copropietario-adquirir-prescripcion-adquisitiva-dominio-cuotas-ideales-copropietario/ Según Donald Danny Diaz Vásquez, todas las jurisprudencias citadas han sido extraídas del Blog del Dr. Alexander Rioja Bermúdez. Disponible en http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2011/05/13/copropiedad/

b. **Casación N° 398-96, publicada el 04/11/1996:** *"Si bien el art. 950º del Código Civil reconoce y regula el derecho a adquirir la propiedad de un bien por prescripción adquisitiva, tal modalidad de adquisición no procede en el régimen de copropiedad, en cuyo caso, tal como lo dispone el art. 985° del citado Código, ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes".*

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

d. **Casación N° 2904-2002, Lima, publicada el 01/08/2005:** *"Si en un proceso de prescripción adquisitiva en donde el actor había admitido en una declaración jurada, reconocida en la diligencia preparatoria, que el bien inmueble era de propiedad de una pluralidad de sujetos (al actor y todos sus hermanos) señalando, además, que como los documentos se encuentran a su nombre, hace tal declaración a fin de proteger los derechos de los otros copropietarios, comprometiéndose a independizar el bien una vez obtenido el título de propiedad iniciando así a título personal la acción de prescripción adquisitiva del bien logrando que se le declare propietario, entonces deberá quedar establecido que en dicha causa no fue discutido el derecho expectaticio de los otros copropietarios, por lo tanto, dicho proceso no genera cosa juzgada debiendo evaluarse en forma objetiva la manifestación de voluntad del actor del proceso de prescripción adquisitiva plasmada en la citada diligencia preparatoria".*

Otras sentencias que versan sobre la misma prohibición, son las recaídas en el expediente 00885-2015-0-2402-JM-CI-01[9] y la casación N° 4331-2017 LIMA[10].

Para entender mejor la problemática, se plantea el siguiente caso de manera ilustrativa:

a. Existe un bien inmueble de 360 m2, dicho bien inmueble está a nombre de una sucesión intestada de 6 hermanos hace 30 años, quienes nunca realizaron la división y partición del bien inmueble, pero, los 6 hermanos de manera fáctica se dividieron el lote matriz de 360 m2 en 6 unidades de 58m2, estableciendo un pasadizo como servidumbre de paso de 2 m2 para tránsito libre de todos los hermanos.

b. Por lo cual, en la realidad fáctica, ese lote matriz de 360 m2 se dividió en 6 interiores, creándose fácticamente el interior A, B, C, D, E y F, todos de 58 m2. Cabe precisar que las 6 unidades se encuentran en un primer piso.

c. Sucede que, las 6 unidades (A, B, C, D, E y F) a nivel municipal tienen código de impuesto predial cuyos obligados a realizar el pago de cada interior son los 6 hermanos, pero, ninguno tiene título de propiedad registrado en SUNARP, pues, la normativa actual no permite que se aplique la prescripción adquisitiva de dominio (usucapión) de manera notarial, pues el Código Civil en su artículo 985° lo prohíbe; y tampoco se podría aplicar a nivel judicial, porque el mismo artículo de la norma sustantiva civil lo prohíbe.

d. Sin embargo, uno de los hermanos fallece, pero antes de morir, le vende su derecho de posesión y de copropiedad en su cuota ideal (artículo 969° del Código Civil) a una sobrina.

---

[9] Obtenido en https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/07/Exp.-885-2015-0-LPDerecho22.pdf

[10] Obtenido en https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/1dd12c8043bffb07998b9b6745cba5c4/4331-2017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=1dd12c8043bffb07998b9b6745cba5c4

e. El hermano que falleció era el poseedor material de la unidad "D" de 58 m2, y ahora la poseedora es la sobrina.

f. Así tenemos que, el lote matriz de 360 m2, cuyo propietario es la sucesión de los 6 hermanos, ahora queda fácticamente poseído de la siguiente forma: interior A (hermano), interior B (hermano), interior C (hermano), interior D (sobrina), interior E (hermano) e interior F (hermano).

g. Ahora, se repite nuevamente que, los 6 interiores (A, B, C, D, E y F) a nivel municipal tienen código de impuesto predial cuyos obligados a realizar el pago de cada interior de manera individualizada son los 5 hermanos y la sobrina, pero, ninguno tiene título de propiedad registrado en SUNARP, pues, la normativa actual no permite que se aplique la prescripción adquisitiva de dominio (usucapión) de manera notarial, pues el Código Civil en su artículo 985° lo prohíbe; y tampoco se podría aplicar a nivel judicial, porque el mismo artículo de la norma sustantiva civil lo prohíbe.

h. Por tanto, aquí se evidencia un simple ejemplo, que ocurre muchas veces, que existe una laguna jurídica en nuestro ordenamiento jurídico peruano que debe ser resuelta con la modificación legislativa que aquí se plantea.

i. Es preciso señalar que, si se considera que hay motivos razonables y de justicia para aplicar una consecuencia jurídica al caso, nos encontraremos ante una **"laguna jurídica"**. En este último supuesto, para poder aplicar el Derecho al caso, se realizará un proceso de integración, el cual consiste en producir una respuesta jurídica para el caso no regulado, siguiendo determinadas reglas y técnicas. En este sentido, un hecho crea una laguna de Derecho cuando no está prevista

una norma vigente para el caso, o cuando a la consecuencia prevista es necesario añadirle una no prevista para dicho supuesto.[11]

j. Es así que voy a graficar el ejemplo planteado para que se pueda entender de mejor manera, debiendo precisar que el ejemplo utilizado es uno esquematizado, como "caso simple", sin embargo, existen casos más complejos que de igual forman se podrían solucionar con la aprobación de esta propuesta legal:

k. Además, es preciso señalar que, según **Donald Danny Diaz Vásquez**[12], a nivel de derecho comparado, en la legislación colombiana y argentina, **sí se permite** la usucapión entre copropietarios.

[11] César Veliz. *¿CUÁL ES LA DIFERENCIA ENTRE VACÍO LEGAL Y LAGUNA JURÍDICA?*. 2023. Obtención https://laley.pe/2023/11/15/cual-es-la-diferencia-entre-vacio-legal-y-laguna-juridica/#_ftnref3

[12] Donald Danny Diaz Vásquez. Ob. Cit.

II. EFECTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La aprobación de la presente iniciativa legislativa modifica el artículo 985° del Decreto Legislativo N° 295, Código Civil.

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Para que la propiedad desarrolle su función económica, debe permitir excluir a los demás. Esta exclusión protege el bien de la sobreexplotación. Es preciso señalar que, desde un análisis económico del derecho, la propiedad debe permitir la exclusión más perfecta al menor costo posible, pero permitiendo, paralelamente, que los terceros estén en la posibilidad de conocer del derecho del que han sido excluidos. Así se genera lo que los abogados llamarían seguridad jurídica y lo que los economistas llamarían predictibilidad.[13]

Por eso, este proyecto de ley, tiene como objeto modificar el artículo 985° del Decreto Legislativo N° 295, Código Civil, con el fin de promover la seguridad jurídica y el derecho de propiedad de bienes inmuebles. La modificación específica se refiere a la acción de partición, estableciendo que esta acción es imprescriptible, lo que significa que no está sujeta a prescripción, y que ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes. Así tenemos que con esta modificación legal se busca resolver problemas relacionados con la partición de bienes inmuebles comunes entre copropietarios para regularizar la situación de los bienes inmuebles comunes que bajo el principio de realidad material se encuentran divididos en posesiones distintas y con reconocimiento municipal, siempre y cuando el titular de la posesión esté debidamente identificado en el catastro municipal y/o en el registro de impuestos municipales. Por lo cual, esta disposición brinda un marco legal claro para la adquisición de bienes inmuebles comunes por prescripción, asegurando que se respeten los derechos de todos los copropietarios.

---

[13] Alfredo Bullard. *ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO*. 1° edición, Lima, PUCP, 2019, pp. 126-127. Obtenido en https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170692/35%20An%C3%A1lisis%20econ%C3%B3mico%20del%20derecho%20con%20sello.pdf?fbclid=IwAR0euh6ktfLDU8xaoh2fy4zqgeuIXYjzpEHq1PLxbnZ0iAlgz0snbsvlLug

Cabe resaltar que, el Tribunal Constitucional en el expediente N° 016-2002-AI/TC[14], reconoce la importancia de los registros públicos para proteger adecuadamente el derecho de propiedad, para lo cual señala lo siguiente:

> *"(...) Para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible 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. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo."*

Según la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), registrar las propiedades en los Registros Públicos es el primer y más crucial paso para salvaguardar los bienes inmuebles adquiridos y prevenir fraudes inmobiliarios. Para la Sunarp, la inscripción de un terreno en esta entidad, independientemente de si se obtuvo por contrato, herencia, u otros medios, otorga al nuevo propietario la plena capacidad de ejercer su derecho de propiedad frente a terceros. En otras palabras, en caso de disputa sobre la propiedad de un bien, la ley dará preferencia a quien lo haya registrado en los Registros Públicos. La Sunarp señala que, aunque no es obligatorio inscribir una propiedad, es altamente recomendable hacerlo debido a la seguridad y protección legal que brinda. En sus palabras, "es mejor prevenir que lamentar".[15]

---

[14] Obtenido en https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf
[15] El Peruano. *LA INSCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS EVITA FRAUDES INMOBILIARIOS*. 2017. Obtenido en https://elperuano.pe/noticia/51061-la-inscripcion-de-los-predios-evita-fraudes-

Como sabemos cuándo inscribimos nuestro bien podemos hacer prevalecer nuestro derecho, por ende, al no inscribir nuestro bien podemos correr un riesgo o se puede crear un litigio e incluso puede haber casos factibles donde no podamos reclamar nuestro derecho de propietario. Así tenemos que, el registro público representa una herramienta fundamental para establecer y proteger los derechos legales y financieros. Funciona como un archivo fiable que registra la propiedad, deudas y otras transacciones financieras, siendo útil para resolver disputas y proporcionar pruebas de la titularidad legal. Además, el registro público garantiza seguridad y transparencia a individuos y empresas interesados en invertir en propiedades o realizar transacciones financieras.[16]

En tal sentido, es importante que este proyecto de ley se apruebe para promover la seguridad jurídica sobre la propiedad inmueble, más aún si en países como Colombia y Argentina, sí se permite la usucapión entre copropietarios.

IV. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL Y LA AGENDA LEGISLATIVA

La presente iniciativa legislativa tiene relación con la política de Estado 21 *"DESARROLLO EN INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA"* y con el punto 91 *"MEDIDAS PARA PROMOVER LA TITULACIÓN, FORMALIZACIÓN Y PROMOCIÓN DE LA PROPIEDAD Y LA VIVIENDA"* de la Agenda Legislativa.

inmobiliarios#:~:text=11%2F02%2F2017%20La%20inscripci%C3%B3n,los%20Registros%20P%C3%BAblicos%20(Sunarp).

[16] Lex. *LA IMPORTANCIA DE LA INSCRIPCIÓN EN UNA COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE*. 2023. Obtenido en https://lpderecho.pe/importancia-inscripcion-compra-venta-inmueble/#_ftnref4