



La señora congresista **JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI**, integrante del grupo parlamentario "Bloque Magisterial de Concertación Nacional", 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:

PROYECTO DE LEY

LEY QUE PERMITE LA PARTICIÓN CONVENCIONAL PRESCINDIENDO DE LA UNANIMIDAD CUANDO CON ANTERIORIDAD SE HAYA DETERMINADO LA EQUIVALENCIA DE LA CUOTA IDEAL CON UNA PARTE MATERIAL DEL BIEN COMÚN

Artículo 1.- Objeto de la Ley

El objeto de la presente ley es modificar el artículo 986° del Decreto Legislativo N°295, Código Civil.

Artículo 2.- Finalidad de la Ley

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

Artículo 3.- Propuesta Legal

Se modifica el artículo 986° del Decreto Legislativo N°295, Código Civil, el cual queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 986.- Partición convencional

Los copropietarios pueden hacer partición por convenio unánime.
Pueden prescindir de la unanimidad cuando con fecha anterior a la subdivisión del predio matriz, se pactó condición suspensiva de equivalencia entre la cuota ideal y una parte material al realizarse la independización.

En este caso, podrán solicitar notarialmente la partición, cuando la escritura pública en el título archivado indicara la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas que permitan determinar que las

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

**acciones y derechos adquiridas corresponden a una parte
independizada del predio matriz.**

La partición convencional puede ser hecha también mediante sorteo.

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, 4 setiembre de 2024



Firmado digitalmente por:
UGARTE MAMANI Jhakeline
Katy FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/09/2024 12:44:16-0500



Firmado digitalmente por:
PAREDES GONZALES Alex
Antonio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/09/2024 14:32:37-0500



Firmado digitalmente por:
MEDINA HERMOSILLA
Elizabeth Sara FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/09/2024 15:01:15-0500



Firmado digitalmente por:
QUIROZ BARBOZA Segundo
Teodomiro FAU 20161749126 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 04/09/2024 10:24:56-0500



Firmado digitalmente por:
ZEA CHOQUECHAMBI Oscar
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/09/2024 15:17:41-0500



Firmado digitalmente por:
QUIROZ BARBOZA Segundo
Teodomiro FAU 20161749126 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 04/09/2024 10:25:07-0500



Firmado digitalmente por:
VASQUEZ VELA Lucinda FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/09/2024 15:57:57-0500



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **05** de **septiembre** de **2024**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 8796/2024-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.



.....
GIOVANNI FORNO FLOREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

La copropiedad, en nuestro ordenamiento jurídico, se caracteriza por ser temporal, y corresponde a sus titulares ponerle fin en la forma y modo que la ley o la concurrencia de voluntades determinen, y a partir de ese momento ejercerán derecho exclusivo sobre la porción material asignada a cada uno de los copropietarios. Así, la copropiedad no es favorecida por la ley por ser fuente de permanente de dificultades y conflictos, perjudicando una explotación eficiente y exitosa del bien. Puesto que, de acuerdo con el artículo 971 del Código Civil, en copropiedad *"las decisiones sobre el bien común se adoptan por: 1. Unanimidad, para disponer, gravar... el bien común, darlo en comodato o introducir modificaciones en él. 2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria"*.

No cabe duda de que, desde sus orígenes en el mundo romano¹ hasta la actualidad, la copropiedad ha sido vista y tratada por el ordenamiento jurídico y la doctrina como antieconómica y transitoria, puesto que es bastante complicado tomar decisiones sobre bienes comunes, limitando su circulación, intercambio o modificación. Por lo cual, desde sus inicios al condómino o copropietario se le ha dotado de la facultad de en cualquier momento solicitar la partición, es decir, la *actio comuni dividundo*, que forma parte de los derechos individuales que tiene cada uno de los integrantes de la copropiedad. Siendo esto recogido por nuestro actual Código Civil, el cual ha abordado la partición como acto y facultad.

En relación a la partición como acto el artículo 983 del Código Civil dispone que *"por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican"*. Mientras que, sobre la partición como facultad el artículo 984 del Código Sustantivo refiere que *"los copropietarios están obligados a hacer partición cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera lo pida, salvo los casos de indivisión forzosa, de acto jurídico o de ley que fije plazo para la partición"*. Es más, el artículo 985 del mismo texto normativo dispone que la pretensión de partición es

¹ RAMÍREZ CRUZ, E. (2017). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo II. Lima: Gaceta Jurídica, pp. 550 y 559.

imprescriptible, puesto que, de otra forma seguiría la regla general de prescripción de las pretensiones destinadas a hacer valer derechos reales, de acuerdo con el inciso 1 del artículo 2001². En ese sentido, nuestro marco jurídico ha previsto a la partición como la salida por excelencia para pasar del régimen de copropiedad al de propiedad individual.

1.1.ANTECEDENTES

Como se ha mencionado la copropiedad es una institución del mundo antiguo, tanto germánico como romano. No obstante, la que pasa a nuestro ordenamiento jurídico es la del Derecho Romano, donde la copropiedad fue organizada como una propiedad por cuotas denominada *Communio*. Puesto que, no podían subsistir dos derechos de propiedad plena sobre la misma cosa, es decir, no podía haber dos dominios simultáneamente sobre lo mismo. En consecuencia, se constituyó un solo dominio pero que pertenecía a varias personas por cuotas ideales, de las cuales podían disponer individualmente, mas no de la cosa material.

En ese mismo orden de ideas, en nuestra legislación se entiende que *"hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas"*³ y que *"cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos (...) "*⁴. Al respecto, la Casación N° 2452-2017-Junín menciona que *"la copropiedad es un derecho real autónomo sobre un 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 participación de cada quien, en la cotitularidad del mismo, en el que coexisten dos tipos de esferas de actuación, unas atribuidas de manera individual y otras de manera colectiva (...) "*⁵. En otras palabras, de forma individual el copropietario puede disponer de su porcentaje (cuota ideal), pero necesita de la participación colectiva de los demás copropietarios para disponer del bien común, puesto que, esto se rige por las reglas establecidas en el artículo 971 del Código Civil.

² ARATA SOLÍS, M. (2023). *Código Civil Comentado*. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica, p. 985.

³ Artículo 969 del Decreto Legislativo N°295, Código Civil.

⁴ Artículo 977 del Decreto Legislativo N°295, Código Civil.

⁵ *El Peruano*, 09/11/2020, p.423.

Para salir de la copropiedad nuestro ordenamiento jurídico a dotado a cada copropietario, como parte de su esfera de derechos individuales, de la facultad imprescriptible de pretender la partición, es decir, la copropiedad desde su nacimiento está destinada a su liquidación. Pues, basta que uno de los copropietarios, sin importar su porcentaje de participación, pretenda la partición, todos los demás copropietarios estarían obligados a realizarla, de acuerdo con el artículo 984 del Código Civil. De modo que, esta facultad propia de cada condómino es la que dará inicio al acto de partición *"por la [que] permutan los copropietarios cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudique, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican"*. Es decir, en un solo acto jurídico los copropietarios trasladan sus derechos que tienen en todas las partes materiales que no se le están adjudicando, para obtener el dominio exclusivo de la parte material que se le adjudica. En ese sentido, es pertinente remarcar que la partición tiene las siguientes características:

Imperativa	Por cuanto los copropietarios están obligados a realizar la partición del bien común, salvo en los casos de indivisión forzosa o cuando lo establezca la ley ⁶ .
Imprescriptible	Es debido a que el derecho a pedir la partición no se pierde por el transcurso del tiempo ⁷ .
Irrenunciable	Se da en la medida que los copropietarios no pueden renunciar a su derecho de pedir la partición en cualquier tiempo, salvo el pacto de indivisión por un plazo no mayor a cuatro años o su renovación cuando lo consideren conveniente ⁸ .

Cabe tener en cuenta que el artículo 983 del Código Civil *"(...) claramente atribuye efectos traslativos o constitutivos a la partición al establecer que a través de la misma los condóminos efectúan una permuta, es decir, se obligan a transferirse recíprocamente los derechos de propiedad individual que les corresponden sobre los bienes que no se les adjudican, a cambio de los derechos que a su vez adquieren de los demás sobre los bienes que sí les son adjudicados"*⁹. No obstante, esta traslación de derechos no es el fin

⁶ Artículo 984 del Decreto Legislativo N°295, Código Civil.

⁷ Artículo 985 del Decreto Legislativo N°295, Código Civil.

⁸ Artículo 993 del Decreto Legislativo N°295, Código Civil.

⁹ ARATA SOLÍS, M. (2023). *Código Civil Comentado*. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica, p. 591.

sino el medio para obtener la propiedad exclusiva de una parte material de lo que era el bien común, para lo cual en el acto se fija la correspondencia entre la cuota ideal y la parte material que de manera expresa, clara e indubitable se va a adjudicar al condómino.

En ese orden de ideas, en el marco jurídico actual la partición puede ser realizada **1)** de manera convencional o sorteo con acuerdo unánime de los copropietarios, **2)** de forma convencional con aprobación judicial cuando alguno de los copropietarios es una persona contemplada en el artículo 43 o 44 del Código Civil o ha sido declarado ausente, **3)** de vía arbitral cuando los copropietarios deciden someter su litigio en torno a la partición del bien común a la decisión de árbitros, y **4)** de forma judicial cuando los copropietarios no se ponen de acuerdo para la partición convencional o arbitral.

1.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

Contrastando la partición prevista en el actual Código Civil con la realidad que se vive en nuestro país, no cabe duda de que esta figura jurídica ha sido prevista para copropietarios que adquieren sus acciones y derechos sin ninguna referencia a correspondencia con partes materiales del bien común, publicitándose lo que se ha denominado "comunidad de bienes" o "copropiedad proindiviso", es decir una situación jurídica en la que el derecho de propiedad recae por cuotas ideales sobre la integridad del bien. En consecuencia, al no existir ninguna referencia a correspondencia entre los porcentajes con las partes materiales, es en el acto de partición donde recién los copropietarios van a definir la parte material que reivindican, para lo cual realizarán el traslado de sus derechos en las partes materiales que no les correspondan.

No obstante, lo referido en el párrafo precedente no es el caso de la mayoría de las urbanizaciones que se constituyeron mediante acciones y derechos, las cuales en realidad realizaron un **"negocio jurídico indirecto"**¹⁰, pues adquirieron cuotas ideales, pero en la realidad deseaban asegurar la adquisición de un lote en específico. Muestra de ello es que en todos los casos sus instrumentos públicos tienen inserto una "cláusula obligacional de

¹⁰ Véase ALARCÓN, J. (2021). *La transferencia de cuotas ideales como negocio indirecto en las urbanizaciones informales. Su implicancia en el registro de predios de Lima*. (Tesis de maestría), Lima, Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

acuerdo interno entre las partes" o "cláusula de partición futura" que indica la ubicación, área, linderos y medidas del lote que están adquiriendo, creándose una **"copropiedad con condición suspensiva prodiviso"**. Es decir, desde un primer momento se fija la correspondencia de la cuota ideal con la parte material al realizarse la independización y/o habilitación urbana, siendo que la manifestación de voluntad del adquiriente ya se encuentra con antelación de manera expresa, clara e indubitable en la escritura pública e indica en que lote específico con linderos y medidas debe cobrar materialidad su cuota ideal.

El motivo de esta realidad es nuestro propio desarrollo histórico y social. Pues como producto de los cambios económicos, demográficos y políticos sufridos desde la segunda mitad del siglo XX, en la década de 1980¹¹ se tuvo como consecuencia de las grandes migraciones del campo a la ciudad una concentración de población que fue ensanchando los límites de la urbanidad en la capital. Si bien es cierto que las migraciones hacia Lima fueron habituales durante el siglo XX¹², estas llegaron a niveles inusitados en sus últimas décadas¹³. Así, los migrantes que le dieron el rostro actual a la Lima contemporánea llegaron a conformar multitudinarias barriadas, asentamientos humanos y urbanizaciones informales representadas por asaciones o cooperativas.

No obstante, en este proceso hubo un sector que histórica y jurídicamente ha sido dejado de lado: **los ciudadanos que bajo formas asociativas adquirieron onerosamente un macro predio rural inscrito en Registros Públicos con el objetivo de habilitarlo para uso urbano y construir sus unidades domésticas y productivas**. Así, en este caso una vez realizada la adquisición mediante asociaciones o cooperativas, se tiene a una multiplicidad de personas frente a un bien material indiviso (macro predio matriz), del cual desde el primer momento adquieren en términos reales un lote en específico, el que poseen, usan y disfrutan. Es más, asumen obligaciones tributarias con la autoridad municipal, costean sus servicios básicos y modifican el bien que asumen en términos concretos como su "propiedad".

¹¹ MATOS MAR, J. (1986). *Desborde popular y crisis del Estado. El nuevo rostro del Perú en la década de 1980*. Lima: Instituto de Estudios Peruanos.

¹² KLAREN, P. (2008). *Nación y sociedad en la historia del Perú*. Lima: Instituto de Estudios Peruanos.

¹³ CONTRERAS, C. y CUETO, M. (2010). *Historia del Perú contemporáneo*. Lima: Instituto de Estudios Peruanos / Pontificia Universidad Católica del Perú / Universidad del Pacífico.

Cabe remarcar que en ese momento los requisitos formales fueron un obstáculo para inscribir lo que en términos reales estaban adquiriendo (un lote), pues en la realidad registral existía solo un macro predio matriz y los lotes se encontraban únicamente en los planos internos, ya que estaba pendiente la habilitación urbana y la independización respectiva. Sin embargo, una forma que hallaron de ingresar al registro con el objetivo de garantizar su derecho y hacerlo oponible a terceros fue la inscripción de la adquisición de acciones y derechos, pero insertando una "cláusula obligacional de acuerdo interno entre las partes" o "cláusula de partición futura" que indicaba la ubicación, área, linderos y medidas del lote que estaban adquiriendo, lo cual no era publicitado en el registro. Es decir, estas personas no estaban adquiriendo una cuota ideal dispersa en todo el predio matriz sin ninguna referencia a su equivalencia con una parte material, sino que con antelación por escritura pública ya hacían constar su voluntad de que su porcentaje cobre materialidad en un predio determinado resultante de la independización de la partida matriz.

No obstante, esto que en un inicio apareció como una salida para la inscripción en los Registros Públicos se convirtió en un problema con el incremento de la cantidad de copropietarios, cuya tendencia es a maximizarse, pues los copropietarios van falleciendo y sus sucesores van engrosando la cantidad de titulares registrales de la partida. Esto en la actualidad representa un obstáculo para este tipo de copropiedad que nuestro ordenamiento jurídico no había previsto, lo cual se revela en dos sentidos: **1)** el saneamiento físico¹⁴ requiere de unanimidad de todos los copropietarios al ser un acto de modificación y **2)** el saneamiento de la titularidad mediante la partición convencional necesita de todos los copropietarios de la partida matriz.

Lo primero ha sido allanado en cierta medida con la habilitación urbana de oficio y la actuación de los copropietarios a través de una persona jurídica que los represente, como se evidencia en la Resolución N°941-2012-

¹⁴ El presente proyecto no pretende eximir de que se cumpla con los requerimientos de la autoridad municipal en material de saneamiento físico, sino que aborda el problema del saneamiento de la titulación para posibilitar que un gran sector de la población pueda pasar de la copropiedad a la propiedad individual de manera masiva, pero respetando el debido procedimiento y el principio de legalidad.

SUNARP-TR-L¹⁵ y la Resolución N°573-2020-SUNARP-TR-L¹⁶. Sin embargo, el acto de partición ha representado hasta el momento un obstáculo insalvable, pues todas las formas de partición requieren de convenio unánime o de lo contrario le dan la potestad al Poder Judicial para que a solicitud de cualquiera de los condóminos la realice, quien en su sentencia declarativa solo determina quienes son los copropietarios, los bienes a partir y las proporciones de cada uno. Pues "queda para la fase de ejecución de la sentencia la aplicación de las diversas operaciones que permitan la partición efectiva de los bienes y como ningún criterio ha sido preestablecido esta fase dura, a veces, tanto o más que la primera (...)"¹⁷.

En realidad, desde la doctrina el jurista Moisés ARATA SOLÍS ha referido que "los afectados [en este tipo de **copropiedad con condición suspensiva prodiviso**] muchas veces no califican como población en estado de pobreza, pero sí en estado de informalidad. Están en el peor lugar, al medio, no los quiere el autodenominado mundo formal porque atenderlos supone poner en evidencia diversas infracciones urbanísticas y edificatorias: vías trucas o irregulares, obras pendientes de ejecutar, (...) etc.; en tanto que con respecto al denominado mundo informal pareciera que les produce un problema de identidad, ellos se sienten formales porque en su momento compraron y lograron inscribir su derecho con el Registro y las autoridades consideran que existen otras poblaciones por las que vale más el esfuerzo de la formalización"¹⁸.

Lo cierto es que este es un problema que durante décadas el Estado no ha querido abordar. Es más, desde la autoridad municipal se siguen cobrando los impuestos como propiedad individual, mientras que, desde los Registros Públicos han decidido tratarlos como si fueran una copropiedad indivisa u ordinaria, soslayando la "cláusula de partición futura" como un simple acuerdo interno entre las partes, que no es publicitable, lo cual se evidencia en las siguientes resoluciones del Tribunal Registral:

¹⁵ Sumilla: Cuando se trata de la regularización de una habilitación urbana tramitada por una persona jurídica en representación de los copropietarios inscritos y esta ha sido aceptada por la autoridad municipal, no procede que en sede registral se solicite la intervención directa de todos los copropietarios.

¹⁶ Sumilla: Si el Tribunal Registral evaluó favorablemente la representación de los copropietarios de un predio a efectos de la inscripción de los estudios preliminares de Habilitación Urbana, dicha representación no puede ser cuestionada en la calificación de la recepción de obras.

¹⁷ ARATA SOLÍS, M. (2023). *Código Civil Comentado*. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica, 2023, p. 611.

¹⁸ ARATA SOLÍS, M. (2023). *Código Civil Comentado*. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica, 2023, p. 605.

1. "(...) la equivalencia entre la alícuota transferida (0.028631694%) y la parte material correspondiente (lote 03 de la manzana E-7) responde a un pacto entre las partes que no tiene trascendencia para los terceros, en la medida que la asignación de la parte material implica una división y partición, y que, para efectos de ser publicitada, tendrían que intervenir todos los copropietarios registrales del predio submateria" Tratándose de transferencia de cuotas ideales, no corresponde publicitar la parte material que representa la alícuota transferida si previamente no se independiza dicha parte material, en virtud del principio de especialidad, y además se adjudica al adquirente vía división y partición (Resolución N° 3046-2019-SUNARP-TR-L del 22/11/2019).
2. "Es procedente la inscripción de transferencia de alícuotas de copropiedad sobre un determinado predio, aun cuando conste en el título la descripción de la porción material de área que representa dichas alícuotas, y por cuanto el acto materia de inscripción no está referido a la inscripción de una independización de una parte del predio (sic), sino al registro del porcentaje o cuota ideal que corresponderá al copropietario adquirente de las acciones y derechos que recaen sobre el inmueble" (Sumilla de la resolución N° 135- 2018-SUNARP-TR-A de fecha 02/03/2018)
3. "(...) cabe señalar que si es posible que un acto jurídico trate de manera principal sobre la transferencia de acciones v derechos, en cuyo caso la estipulación tendrá por objeto una cuota o porcentaje del bien común, y en la que subsidiariamente se consigna que dicha cuota corresponde a un espacio físico, para cuyo efecto se requiere que este pacto sea considerado de carácter obligacional o, en su defecto, deducirlo de la común intención de las partes, tal como ocurre en los casos en que la cláusula se establece con sentido futuro, esto es que la transferencia de la porción concreta no tiene efectividad actual pues se encuentra supeditada a la posterior partición material del bien (...)" [Sétimo considerando de la Resolución N° 698-2009-SUNARP-TR-L del 21/05/2009]¹⁹

¹⁹ Citado en ALARCÓN, J. (2021). *La transferencia de cuotas ideales como negocio indirecto en las urbanizaciones informales. Su implicancia en el registro de predios de Lima*. (Tesis de maestría), Lima, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, p.10.

Entonces, el Registro decide solo publicitar la transferencia de acciones y derechos, dejando de lado la condición suspensiva de que realizada la independización la cuota ideal materia de adquisición corresponderá a un lote determinado con área, perímetro y linderos. Esto a pesar de que el inciso 4 del artículo 2019 del Código Civil permite inscribir *"el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados"*. En consecuencia, esto ha creado una realidad formal en el Registro, pero que difiere totalmente con lo que se evidencia en la práctica. Por ejemplo, las partidas N° 44274558, N° 7068361 y N° P01044644 en el Registro son solo macro predios en copropiedad, pero cuando se hace un acercamiento vía Google Earth se visualiza que existen calles, manzanas y lotes dentro. Esta problemática al no haberse regulado a tiempo se ha convertido en una práctica sostenida, lo cual se evidencia en el siguiente cuadro sobre la inscripción de compraventa de acciones y derechos en la Oficina Registral de Lima²⁰:

²⁰ ALARCÓN, J. (2021). *La transferencia de cuotas ideales como negocio indirecto en las urbanizaciones informales. Su implicancia en el registro de predios de Lima*. (Tesis de maestría), Lima, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, pp.147-148.



N°	OFICINA	AÑO	SECCION	ACTO	CANTIDAD
1	OFICINA LIMA	2015	21018 - DECIMO OCTAVA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	123
2	OFICINA LIMA	2015	21019 - DECIMO NOVENA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	928
3	OFICINA LIMA	2015	21023 - VIGESIMA TERCERA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	1449
4	OFICINA LIMA	2016	21018 - DECIMO OCTAVA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	370
5	OFICINA LIMA	2016	21019 - DECIMO NOVENA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	885
6	OFICINA LIMA	2016	21023 - VIGESIMA TERCERA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	388
7	OFICINA LIMA	2017	21018 - DECIMO OCTAVA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	266
8	OFICINA LIMA	2017	21019 - DECIMO NOVENA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	593
9	OFICINA LIMA	2017	21023 - VIGESIMA TERCERA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	441
10	OFICINA LIMA	2018	21018 - DECIMO OCTAVA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	214
11	OFICINA LIMA	2018	21019 - DECIMO NOVENA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	536
12	OFICINA LIMA	2018	21023 - VIGESIMA TERCERA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	400
13	OFICINA LIMA	2019	21018 - DECIMO OCTAVA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	294
14	OFICINA LIMA	2019	21019 - DECIMO NOVENA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	552
15	OFICINA LIMA	2019	21023 - VIGESIMA TERCERA	COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	416

En ese sentido, es evidente en los hechos que en la realidad se han constituido y se siguen constituyendo **copropiedades con condición suspensiva prodiviso**, donde el adquirente desde un inicio ya identificó de manera clara el lote en el que quiere que su cuota ideal cobre materialidad al momento de la independización. Por lo cual, una vez realizada esta no haría falta que se celebre un nuevo acto jurídico con la participación de todos los copropietarios.

Esta fórmula no se opone a la copropiedad proindiviso u ordinaria que recoge nuestro Código Civil, sino que tiene una finalidad distinta, por lo cual requiere un tratamiento diferenciado para dar cumplimiento a la condición suspensiva fijada por las partes. En ese orden de ideas, por todo lo mencionado hay motivos razonables y de justicia para aplicar una consecuencia jurídica al caso, pues nos encontramos ante una "laguna jurídica". Así, para aplicar el derecho al caso se realiza un proceso de integración, el cual consiste en producir una respuesta jurídica para el caso no regulado, siguiendo reglas y técnicas. En consecuencia, planteamos la modificación de la partición convencional prevista en el artículo 896 del Código Civil, de la siguiente manera:

Los copropietarios pueden hacer partición por convenio unánime.
Pueden prescindir de la unanimidad cuando con fecha anterior a la subdivisión del predio matriz, se pactó condición suspensiva de equivalencia entre la cuota ideal y una parte material al realizarse la independización.

En este caso, podrán solicitar notarialmente la partición, cuando la escritura pública en el título archivado indicara la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas que permitan determinar que las acciones y derechos adquiridas corresponden a una parte independizada del predio matriz.

La partición convencional puede ser hecha también mediante sorteo.

Esta fórmula no modifica el carácter de la partición convencional de una copropiedad proindiviso, donde necesariamente en acuerdo unánime tienen que decidir los condóminos que es lo que le corresponde materialmente a cada uno en función a su porcentaje. Solamente lo que hace esta modificación, es recoger una realidad patente en nuestro país (**la copropiedad con condición suspensiva prodiviso**) y brindarle un tratamiento distinto para el acto de partición, estableciendo ciertos requisitos: **1)** que se haya pactado condición suspensiva de equivalencia entre la cuota ideal y una parte material al realizarse la independización, **2)** que la adquisición haya sido de un predio matriz antes de la independización, **3)** que la formalidad utilizada haya sido mediante escritura pública y **4)** que al momento de solicitar la partición los predios se encuentren independizados.

Esta modificación solamente recoge una realidad que constantemente se da en nuestro país, sin modificar naturaleza de las instituciones jurídicas del Código Civil, sino más bien reforzando la línea del ordenamiento jurídico y la doctrina mayoritaria sobre la copropiedad, es decir favorecer su liquidación, por ser considerada transitoria, incidental y antieconómica. Es más, su comparación se grafica en el siguiente cuadro:

	Copropiedad proindiviso u ordinaria	Copropiedad con condición suspensiva prodiviso
Definición	Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.	Cumple con la misma definición, solamente que su tránsito a la propiedad individual está sometido a una condición suspensiva: la independización.
Características	Pluralidad de sujetos con derechos propiedad sobre el mismo bien.	Pluralidad de sujetos con derechos propiedad sobre el mismo bien, se cumple en todos sus extremos.
	Unidad del objeto	El objeto es único registralmente, hasta que se cumpla con la condición suspensiva.
	Ausencia de partes materiales	Hay ausencia de partes materiales registralmente, hasta que se cumpla con la condición suspensiva.
	Asignación de cuotas ideales	Asignación de cuotas ideales, se cumple en todos sus extremos.

Como se evidencia, la copropiedad sigue conservando su misma naturaleza, no obstante, en este caso su partición está supeditada al cumplimiento de una condición suspensiva: la independización. Es más, esta sigue siendo la misma hasta que se independicen los predios, lo cual habilita a los copropietarios para realizar la partición, pues no se puede repartir lo que no existe registralmente. Así, es recién en ese momento que el objeto pierde su

unidad y surgen las partes materiales, las cuales traducen la correspondencia con la cuota ideal que con anterioridad se habría adquirido y acordado. Por lo cual, no hace falta que los copropietarios se reúnan en convenio unánime celebrando un nuevo negocio jurídico, sino que basta que cualquier copropietario ejerza su pretensión de partición²¹, para que se ejecute el acto de partición.

Es más, si se reunieran todos los instrumentos públicos, que se encuentran en los títulos archivados, los cuales dieron origen a las inscripciones de acciones y derechos en la partida matriz, se tendrá la manifestación de voluntad de manera clara, expresa e indubitable de la parte material que le corresponde a cada copropietario. Sin duda alguna, con ello se supera uno de los aspectos más complejos de la partición, pues *"(...) es sumamente difícil encontrar valores equivalentes que permitan asignarlos aritméticamente a cada quien, lo usual es que se produzcan compensaciones dinerarias, con lo cual se tiene una suerte de mixtura entre reparto en especie y procedimiento sustitutivo"*²².

Finalmente, se opta por la vía notarial, ya que la realización de esta partición en la vía judicial requeriría de la notificación a todas las múltiples partes procesales, así, como el sometimiento a los plazos judiciales retardados por la ya conocida carga procesal. Pues en una partida matriz pueden estar inscritas las acciones y derechos de cientos de personas, cuya notificación podría llevar años. Esto sin duda alguna podría abreviarse en la vía notarial. De modo que, este es un mecanismo masivo de realizar el saneamiento de la titulación de estas urbanizaciones informales, pues a problemas colectivos hay que darle soluciones colectivas, que tengan gran impacto en el cierre de las brechas en la formalización de la propiedad inmueble.

II. EFECTO DE LA NORMA

La aprobación de la presente iniciativa legislativa modifica el artículo 986° del Decreto Legislativo N° 295, Código Civil.

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

²¹ Consideramos que necesariamente alguno de los copropietarios tiene que pretender la partición y que esta no podría darse de manera automática con la independización, pues esto implicaría que se introdujera otra figura como la mutación jurídica o reintervención.

²² ARATA SOLÍS, M. (2023). *Código Civil Comentado*. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica, 2023, p. 615.

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 juristas llamarían seguridad jurídica y lo que los economistas llamarían predictibilidad.

Por eso, este proyecto de ley tiene como objeto modificar el artículo 986° 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 partición convencional, estableciendo que en esta se puede prescindir de la unanimidad de los copropietarios para realizar la partición, cuando con fecha anterior a la subdivisión del predio matriz, se pactó condición suspensiva de equivalencia entre la cuota ideal y una parte material al realizarse la independización. En este caso, podrán solicitar notarialmente la partición, cuando la escritura pública en el título archivado indicara la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas que permitan determinar que las acciones y derechos adquiridas corresponden a una parte independizada del predio matriz.

En otras palabras, aquel sector de la población que adquirió acciones y derechos de un predio matriz, en cuya escritura pública se fijó como condición suspensiva que una vez realizada la independización y/o habilitación urbana, su cuota ideal corresponderá a un lote determinado con ubicación, área, linderos y medidas; podrá solicitar la partición notarialmente sin necesidad de contar con la unanimidad de los copropietarios. Pues estos ya han fijado con antelación de manera clara, expresa e indubitable en que lote quieren que su cuota ideal cobre materialidad, conformando una **"copropiedad con condición suspensiva prodiviso"**.

Entonces, al haberse cumplido con la independización y/o habilitación urbana (condición suspensiva), a solo merito del título archivado que cumpla con los requisitos que el presente proyecto incluye en el artículo 986 del Código Civil, cualquier copropietario o conjunto de copropietarios, sin necesidad de contar con la unanimidad, podrá solicitar la partición notarialmente poniendo fin a la copropiedad y pasando al régimen de

propiedad individual. En ese sentido, de haber alguna diferencia entre copropietarios les es aplicable todo lo previsto en Subcapítulo III del Capítulo Quinto del Título II de la Sección Tercera del Libro V del Código Civil. Es más, esta necesariamente sería sobre un predio en específico, mas no sobre todo el predio matriz o el conjunto de predios independizados resultantes, pues todos al momento de la adquisición de sus acciones y derechos ya han fijado el lote que les corresponde.

De este modo, con la sola modificación propuesta se posibilita que un gran sector de la población en el país pueda pasar de la copropiedad a la propiedad individual en el Registro Público. De lo contrario, estarán prácticamente condenados a vivir en copropiedad para siempre, a pesar de que la legislación y la doctrina consideran a esta situación como antieconómica y transitoria. **Por ejemplo: 1)** supongamos que en un predio matriz 200 personas adquirieron acciones y derechos, con la condición suspensiva de que cuando se realice la habilitación urbana y/o independización sus cuotas ideales corresponderán a un determinado lote que ya con antelación está debidamente identificado en la escritura pública de adquisición; **2)** luego de 15 años bajo las reglas de la copropiedad logran realizar la independización de 200 lotes, cuyas partidas al proceder de la matriz, también, se encuentran en copropiedad de 200 personas; **3)** bajo las reglas actuales para realizar la **partición convencional** se les obliga a contar con la unanimidad de todos los copropietarios; **4)** Debido al tiempo 8 copropietarios han fallecido, 9 se han divorciado y 3 se encuentran con residencia permanente en el extranjero.

En la actualidad, en la situación plasmada a modo de ejemplo no habría forma de realizar la partición, estando obligados todos a vivir en copropiedad, la cual con el tiempo se va haciendo más compleja, pues los condóminos van falleciendo, divorciándose o realizando anticipos de legítima. Así, con la independización que les exige la normativa y sus escrituras públicas, solo terminan cambiando el ser copropietarios de (1) predio matriz por ser copropietarios de (200) predios independizados. No obstante, si se aplicara la modificación que propone el presente proyecto, luego de la independización y/o habilitación urbana cualquier copropietario notarialmente podría solicitar la partición por haberse cumplido con la condición suspensiva. De modo que, se realizaría la adjudicación de cada

uno de los (200) predios a los propietarios que les corresponde, de acuerdo a lo que con antelación han identificado en su escritura pública.

Finalmente, es necesario remarcar que registrar las propiedades en los Registros Públicos es el primer y más crucial paso para salvaguardar los bienes inmuebles adquiridos y prevenir fraudes inmobiliarios. La inscripción de un terreno en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp), 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, siendo este un garante de la seguridad jurídica.

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.