Proyecto de Ley N° 4320/2022-CR

CONGRESO de la REPÚBLICA

GUILLERMO BERMEJO ROJAS
Congresista de la República

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Área de Trámite y Digitalizacor de Documentos
24 FEB 2023
RECIBIDO
Firma Hora 11:34 am

PROYECTO DE LEY

El Congreso de la República;

Ha dado la ley siguiente:

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 971° DEL CÓDIGO CIVIL Y DETERMINA CRITERIOS DE DISPOSICIÓN POR MAYORÍA ABSOLUTA EN LAS DECISIONES DE LOS COPROPIETARIOS SOBRE EL BIEN COMÚN.

Artículo 1.- Objeto de la Ley

El objeto de la Ley es modificar el artículo 971° del Código Civil, a fin de suprimir la unanimidad de votos de los copropietarios para enajenar y gravar un bien, reemplazándola por la mayoría absoluta del total de copropietarios.

Artículo 2.- Modificación del artículo 971°

Modifíquese el artículo 971° del Código Civil en los siguientes términos:

ARTÍCULO 971:

Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para gravar o dar en comodato el bien.

2. Mayoría absoluta, para los siguientes actos: disposición, arrendamiento, introducción de modificaciones, administración ordinaria y demás actos relacionados al bien no contemplados anteriormente. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

En caso de empate, decide el juez por la vía incidental.

Artículo 3.- Deróguese toda disposición que se oponga a lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 4. Vigencia de la Ley

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: LIMACHI QUISPE Nieves Esmeralda FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23/02/2023 09:16:13-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: BERMEJO ROJAS Guillermo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/02/2023 15:11:02-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CHAVEZ CHINO Betssy Betzabet FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23/02/2023 09:32:51-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: LIMACHI QUISPE Nieves Esmeralda FAU 20161749126 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 23/02/2023 09:16:32-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ECHEVERRIA RODRIGUEZ Hamlet FAU 20161749126 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 23/02/2023 15:09:12-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: KAMICHE MORANTE Luis Roberto FAU 20161749126 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 23/02/2023 17:20:25-0500

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **27** de **febrero** de **2023**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° **4320/2022-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. **JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.**

JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS

A. OBJETO DE LA LEY

El proyecto de reforma legislativa tiene por finalidad modificar el artículo 971° del Código Civil, a fin de poder establecer la posibilidad de que la disposición de determinados actos sobre el bien común puedan realizarse por mayoría absoluta y no por unanimidad como actualmente se regula. Ello a fin de impulsar un mayor tráfico comercial de los bienes y reducir la carga respecto a los procesos judiciales para la toma de decisiones sobre el bien.

B. PROBLEMÁTICA SOBRE LA DISPOSICIÓN

Es innegable que en los últimos años el tráfico comercial respecto a los inmuebles se ha visto incrementado debido a la mayor demanda de vivienda que existe en nuestro país; situación que ha generado también el incremento de construcciones y edificaciones a fin de cubrir la oferta generada.

> En los últimos quince años en el Perú, el tráfico comercial en el mercado inmobiliario ha sido notoriamente creciente, numerosos distritos de nuestra ciudad capital y del interior del país han visto rebasada la cantidad de proyectos inmobiliarios de edificios de departamentos para uso de vivienda, así como edificios empresariales para uso de oficinas administrativas, entre otras obras de infraestructura como los grandes centros comerciales. (Gálvez 2021, 115)[1]

Ello sin duda ha generado el incremento de numerosos actos jurídicos respecto a los bienes inmuebles, de tal manera que se han incrementado actos de disposición, gravamen, arriendos y diferentes actos de administración que resultan de la facultad de los titulares en relación al derecho de propiedad.

En ese sentido, la propiedad como uno de los derechos reales más importantes en el ordenamiento jurídico cobra preponderancia, en concordancia con la copropiedad que implica la concurrencia de varias personas sobre un bien a través de cuotas ideales.

Así, se señala a la copropiedad de la siguiente manera:

> Cuando el patrimonio administrado, pertenece a dos o más personas en copropiedad, (hipótesis más usual), al margen de su número, no puede ignorarse, que en la copropiedad, el derecho de propiedad se convierte o transforma en tantos derechos de propiedad como copropietarios sobre la totalidad del mismo objeto, de tal forma, que cada uno de esos copropietarios ejercerse su derecho de propiedad pleno sobre la cuota

[1] Gálvez Guillermo, "Nuevos perfiles de la transferencia de la propiedad y la seguridad jurídica", *Lumen* (2021): 113-115

> que le corresponde, igual al derecho de propiedad exclusivo. (Polanco 2012, 68)[2]

En nuestro ordenamiento jurídico, se encuentra regulado en el artículo 969° del Código Civil que determina determina:

> Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

Asimismo, se establece una presunción de que las cuotas ideales sobre las que concurren los copropietarios son iguales; sin embargo, esta es una presunción *iuris tantum*, admitiendo la misma prueba en contrario, tal como claramente lo determina el artículo 970° del Código Civil:

> 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.

Asimismo, la copropiedad es temporal, pues los copropietarios deciden hasta cuando existe y no es la ley que les imponga algún plazo o que la figura tenga una naturaleza permanente, pues se puede recurrir a la partición del bien o cosa en común. A diferencia de otros derechos reales, como la propiedad, la copropiedad, entonces, tiende a ser un derecho temporal que se extinguirá por alguna de las causales establecidas en el artículo 992° que determina lo siguiente:

> La copropiedad se extingue por:
>
> 1. División y partición del bien común.
> 2. Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario.
> 3. Destrucción total o pérdida del bien.
> 4. Enajenación del bien a un tercero.
> 5. Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios.

Ahora bien, como se sabe, la copropiedad puede ser dividida por ley o por voluntad de las partes. Por un lado, la copropiedad legal se da cuando una persona muere con testamento o existe una sucesión intestada; un ejemplo, la copropiedad que se forma por herencia de un bien inmueble. Por otro lado, la copropiedad por voluntad de las partes se da cuando dos o más personas participan en conjunto y se hacen copropietarios de un bien. Sin embargo, la

---

[2] Polanco García, Ricardo Antonio, "Análisis jurídico y doctrinario del fraude por administración desleal en la legislación penal vigente en Guatemala" (Tesis de grado, Universidad de San Carlos Guatemala, 2012), 68

diferencia está en los actos de disposición, pues todos los copropietarios deben participar conjuntamente en esos actos.

Por ello, cualquier acción que realice un copropietario en contra de otro, o mejor dicho termine afectando a este último, dará lugar a que la persona afectada pueda acudir al sistema judicial para impugnar dichos actos que perjudican la integridad del bien o patrimonio, toda vez que se requiere de la unanimidad de los copropietarios para tomar una decisión de tal naturaleza sobre el bien.

Al respecto se señala que:

> Este tratamiento ha generado una serie de críticas debido a la rigurosidad que significaría la aprobación unánime para decidir si se realizan o no ciertos actos que revisten trascendencia en la modificación de la titularidad de los derechos del copropietario, como un arrendamiento o un comodato, o modificaciones en el bien, con lo cual se estarían afectando en forma temporal los derechos singulares de los copropietarios, pues la sola oposición de uno de estos haría imposible que otros puedan beneficiarse con una adecuada explotación económica del bien común. (Arata 2007, 420)[3]

Claramente, como bien lo establece el autor, esta regla establecida en la normativa civil sobre ciertos actos para la copropiedad termina por afectar a los copropietarios, pues la sola oposición de uno de estos generaría la invalidez de cualquier acción tomada por una mayoría acordada, lo que en caso de actos de disposición, arrendamiento o modificaciones en el bien genera una clara afectación al tráfico comercial de los bienes y se aumenta la carga respecto a los procesos judiciales para la toma de decisiones sobre el bien, toda vez que los copropietarios recurren el sistema de justicia para oponerse frente a los demás.

Incluso bien puede alegarse que se atenta contra el derecho a la libertad de contratación, pues se restringe rígidamente la posibilidad de los demás copropietarios a realizar actos de disposición acordados por una mayoría absoluta, aspecto que no debería materializarse, especialmente porque la propiedad y copropiedad tienen cierta importancia en el trafico comercial y el sistema económico, y porque los problemas derivados de este escenario generan mayor carga judicial.

De esta forma, muchas veces puede pasar que algunas propiedades no se puedan independizar, pues existen acciones y derechos. Pero, la disposición dependerá de los copropietarios, tal como lo señala el artículo 971 del Código Civil. Tal como se aprecia en el numeral 1° las disposiciones del bien común se adoptarán por: "unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él" es esta la norma general la cual prima. Sin embargo, solo la administración ordinaria se adopta por mayoría absoluta.

---

[3] Arata Solís Moisés, "Adopción de decisiones sobre el bien común", en *Código Civil Comentado* (Lima: Gaceta jurídica, 2007), 416-427

La alícuota de participación sirve para saber en qué porcentaje se dividen los frutos y gastos. Cuando la copropiedad es legal, la cuota es igual para cada uno, pero si es contractual, es decir por la voluntad de las partes, suele darse en función de cuánto pagó cada persona. De esta forma, la cuota es importante porque determinará cuánto gastarás y ganarás.

En nuestro ordenamiento jurídico, la participación unánime para ejercer determinados actos sobre el bien que está en copropiedad muchas veces es compleja porque no todos los copropietarios apuntan al mismo objetivo socioeconómico; pero, sí se puede lograr un consenso por mayoría. En ese sentido, es evidente que se obtendría un mejor provecho económico de un bien en caso las disposiciones se rigieran por una regla de mayoría y no de unanimidad, como actualmente se viene dando.

De un lado, está el bien común que es el terreno y, de otro lado, la cuota de participación. La cuota de participación puede ser vendida, embargada, etc. La diferencia entre el bien común y la cuota de participación es que sobre la cuota no hay copropiedad pues esta es de cada uno de los copropietarios, su característica principal es ser exclusiva; por ello no se debe confundir con vender la cuota y vender una parte del bien.

Al respecto se tiene que:

> No hay justificación en que para arrendar el bien común, darlo en comodato o introducir modificaciones en él, sea preciso el voto unánime de los copropietarios. Este debe reservarse a los casos de disposición y gravamen del bien común. La mayoría absoluta es suficiente para todas las demás decisiones, computándose los votos, al igual que hoy, por el valor de las cuotas (Avendaño 2011, 79).[4]

Evidentemente no existe alguna justificación que establezca de forma fehaciente la necesidad de un acuerdo unánime para el arrendamiento de un bien materia de copropiedad, principalmente cuando se ven inmiscuidos aspectos importantes como el trafico comercial de bienes inmuebles, dinamización de la economía, y la menor carga en el proceso civil respecto a estas cuestiones. Estas premisas responden a cuestiones objetivas y prácticas que deben asegurarse, sin que ello signifique una afectación al derecho subsistente en la copropiedad.

En el mismo sentido, respecto a esta unanimidad establecida en el artículo 971 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 condominio opositor o indiferente, si no participa en la decisión los demás copropietarios perderán el negocio. Esta disposición legal es sumamente cuestionable y contrasta con lo que dicen las normas de Propiedad Horizontal para edificios (Ley 27157), en las que sí se admite la venta de bienes comunes con el voto favorable de dos tercios de los dueños. Es verdad

[4] Avendaño Jorge, "Derechos reales", *Themis* (2011): 78-83

> que los copropietarios pueden transferir o gravar libremente sus participaciones, pero eso no es atractivo para los terceros que normalmente requieren el bien material. (Mejorada 2018)[5]

En ese sentido, se deja en evidencia la necesidad de una reforma urgente para regular que en ciertos actos de disposición, arrendamiento, introducción de modificaciones, administración ordinaria y demás actos relacionados al bien no contemplados anteriormente, se adopte por mayoría absoluta en caso de copropiedad, lo que naturalmente favorece al trafico comercial de bienes y se evitan cuestiones litigiosas recargando el sistema judicial.

II. IMPACTO DE LA LEY EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO

Este Proyecto de Ley pretende modificar el artículo 971° del Código Civil, la cual regula las decisiones sobre el bien común en el caso de la copropiedad. En ese sentido, toda disposición normativa que contravenga el contenido sustancial de esta modificatoria quedará inmediatamente derogada.

Asimismo, la presente Ley no contraviene la Constitución ni alguna norma establecida en el ordenamiento jurídico, razón por la cual resulta viable la posibilidad de incorporar dicha modificación en el Código Civil, a fin de generar un mejor aprovechamiento de los bienes sujetos a copropiedad.

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

El presente proyecto no implica un costo para el Estado; asimismo, los beneficios de la aprobación de la presente modificación permitirán generar mayor disposición de los bienes sujetos a copropiedad, por ende un mejor aprovechamiento de la riqueza, así como disminuir la carga de procesos judiciales.

---

[5] Mejorada Chauca Martín, "Administrar la copropiedad" Enfoque derecho, https://www.enfoquederecho.com/2018/05/30/administrar-la-copropiedad/ (consultada el 22 de febrero de 2023)