

## LA COPROPIEDAD

Por: Dra. Enma Palacios C. (\*)

**SUMARIO.-** INTRODUCCIÓN; 1. DEFINICIÓN; 2. CARACTERÍSTICAS; 3. NATURALEZA JURÍDICA; 4. PRINCIPIOS RECTORES DE LA COPROPIEDAD; 5. CONSTITUCIÓN DE LA COPROPIEDAD; 6. CLASES DE COPROPIEDAD; 7. LA INDIVISIÓN FORZOSA; 8. ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD; 9. LA PARTICIÓN; 10. DIFERENCIAS ENTRE LA COPROPIEDAD Y PROPIEDAD HORIZONTAL; 11. EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD; CONCLUSIONES; COMENTARIO, NOTAS. BIBLIOGRAFÍA.

### INTRODUCCIÓN

Antes de entrar al tema materia de estudio es menester señalar que la doctrina sostiene que el derecho de propiedad es una institución jurídica de mayor sensibilidad a las alteraciones económicas y sociales en el tiempo, contribuyendo así a la transformación del concepto de propiedad, mediante el cual se observa el predominio de los intereses generales, sobre los intereses particulares.

Desde el S. XX encontramos ya la aparición clara de la denominada tesis de la propiedad función social. León Duguit, sostenía que todo individuo tiene la obligación de cumplir en la sociedad, una cierta función en razón directa del lugar en que ella ocupa, por ello el que tiene capital debe hacerlo valer, aumentando la riqueza general y sólo será protegido si cumple esta función.

Así tenemos que la Constitución de Weimar de 1919 en su artículo 153 señala que: la propiedad obliga, su uso debe estar a la vez al servicio del bien común. Su contenido y sus límites son fijados por las leyes. Perfilándose en las legislaciones modernas una nueva

conceptualización de la propiedad, en función del interés social.

Todos estos cambios han dado lugar a que algunos autores aboguen por la creación de nuevos derechos reales destinados a configurar las nuevas prácticas del mercado, como es el caso de la copropiedad y la propiedad horizontal. Sin embargo, otros autores, como Jorge Alterini, sostienen que no es admisible acudir a la creación de nuevos derechos reales, cuando ni siquiera existe suficiente consenso acerca de la caracterización de los elementos y del contenido de los mismos<sup>1</sup>.

Sin embargo, cuando hablamos de la copropiedad, estamos tratando indiscutiblemente de una forma del derecho de propiedad, por mucho que los autores sostengan de que se trata de un instituto diferente e independiente de la propiedad.

La doctrina, se asienta en establecer la incompatibilidad que existe entre la exclusividad del derecho de propiedad y la pluralidad de titulares de la copropiedad.

---

(\*) Profesora Asociada de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNMSM .



Dentro de la concepción romanista del derecho de propiedad, uno de sus caracteres fundamentales es la de exclusividad que determina que la cosa o bien objeto de derecho de propiedad, corresponde exclusivamente a su titular y que por el mismo título no se puede reconocer más que un solo titular. En la copropiedad, en cambio, el derecho de propiedad sobre la cosa o el bien pertenece a varias personas, quienes indudablemente tienen limitaciones para ejercitarlo plenamente.

Tenemos que donde existe pluralidad de titulares se han formulado dos tendencias fundamentales: la que sostiene que el titular tiene sobre la cosa una parte "indivisa" o una "cuota indivisa" que no es la cosa la que se encuentra dividida idealmente, sino el derecho de propiedad que recae sobre una cosa. Wolf dice, que si la propiedad de una cosa corresponde a varias personas "en común" se tratará de una comunidad por cuotas o de una comunidad a mano común. La cuota es la parte ideal que sería objeto del derecho de propiedad. Jossierand sostiene que es absurdo regular la copropiedad con las mismas normas de la propiedad, pues se trata de instituciones totalmente distintas.

Si una cosa pertenece en su conjunto a varias personas sin que pueda establecerse la parte física que a cada uno le corresponde, se estará frente a la copropiedad. Debemos tener en cuenta que la copropiedad es una categoría independiente, en la que el conjunto de los interesados reunidos incumbe la plenitud de la propiedad, pero cada uno de ellos experimenta desmedro en su ejercicio.

Finalmente, Planiol sostiene y con razón que en la copropiedad no es la cosa la que se divide sino el derecho.

### 1. Definición.-

La copropiedad es un derecho real en el que el derecho de propiedad corresponde a varias personas sobre un bien que no está dividido. Nuestro Código Civil de 1984 en su art. 969 señala "Hay

copropiedad cuando un bien pertenece en cuotas ideales a dos o más personas" de tal modo que cada copropietario conoce la proporción de su derecho de propiedad pero no conoce en qué parte de la cosa o del bien recae su derecho.

De la definición dada se advierte que nuestro legislador adopta la concepción romana de la comunidad, esto es dividida en cuotas ideales sobre las cuales se ejerce un dominio exclusivo, a diferencia de lo que ocurre en el derecho germánico que reconoce una comunidad inspirada en una concepción comunitaria del mundo, en el que el derecho del individuo no es predominante, sino el derecho del grupo. En esta comunidad de tipo germánico no existen cuotas, por lo que el individuo se haya impedido de enajenar o de hipotecar la porción que le corresponde, tampoco solicitar la división mediante la "actio comuni dividundo". El derecho de cada comunero se reduce a participar en la medida de su interés en la liquidación final, no puede realizar ningún acto por su cuenta, porque para ellos no existe la cuota ideal, pues, para realizar cualquier acto se requiere de la comunidad, cuya denominación es "propiedad en mano común".

### 2. Características.-

- **Pluralidad de Sujetos:** la misma norma dice que la copropiedad corresponde a "dos o más personas" (sean naturales o jurídicas), ya que de lo contrario estaríamos ante una propiedad ordinaria.

- **Unidad de Objeto:** la copropiedad recae sobre un bien común, pues si los copropietarios se hubiesen dividido el bien para contar con un dominio exclusivo sobre las porciones físicas resultantes, entonces la copropiedad sobre el todo se hubiera convertido en una propiedad sobre cada porción individualizada. Por ello, el art. 992 inciso 1 del C.C. señala que la copropiedad se extingue por la división y partición del bien común.

- **Existencia de cuotas ideales.-** El derecho de



cada copropietario lo es "por un porcentaje de interés en el bien común, el cual no se materializa en una porción física de éste<sup>2</sup>.

### 3. Naturaleza jurídica.-

La doctrina ha discutido mucho respecto a la naturaleza jurídica de la copropiedad. Las teorías más relevantes son las siguientes:

**Teoría de la Interinidad.-** Mientras el bien permanece en estado de indivisión, cada uno de los copropietarios no tiene un verdadero derecho de propiedad, pues está condicionado a la concurrencia de los demás cotitulares. En todo caso habría un derecho debilitado, o un derecho real distinto a la propiedad.

**Teoría de la Unificación del Derecho de Propiedad.-** En la comunidad de bienes existe un único derecho de propiedad, aunque atribuido a un grupo de personas en cuanto colectividad, o a una persona jurídica constituida por esa colectividad.

**Teoría de la división.-** No hay un derecho único, sino tantos derechos como individuos tiene la comunidad.

**Teoría de la Propiedad Plúrima Total.-** Cada comunero tiene un derecho de propiedad pleno, si bien limitado en cuanto a su ejercicio por la existencia de iguales derechos de los demás, siendo la cuota de participación la que determina la cantidad de facultades dominicales que se ejercen en forma individual, quedando extraídas del ámbito de poder de cada comunero las facultades de carácter colectivo.

**4. Principios rectores de la copropiedad.-** Es posible colegir algunos de los principios rectores de esta institución:

a) **Principio de Autonomía Privada.-** Los convenios o acuerdos entre los copropietarios rigen preferentemente la organización interna de la comunidad. El art. 974 del C.C. lo presupone cuando señala que, en caso de desavenencia de

los comuneros, el juez regulará el uso del bien común. Por tanto, la primacía en esta materia la tiene la decisión libre de los copropietarios manifestado en un acto de autonomía privada.

b) **Principio de Proporcionalidad.-** Los copropietarios participan en las ventajas, como en las cargas, del bien común de acuerdo al porcentaje de su respectiva cuota (Art. 970 del C.C.). En caso de no haberse especificado por contrato el porcentaje de su cuota correspondiente a cada comunero, entonces éstas se presumirán iguales. Si la ley (Art. 970 del C.C.) hubiese creado la situación de copropiedad (ejemplo: sucesión hereditaria), entonces el porcentaje de la cuota es determinado por la ley misma.

c) **Principio democrático.-** En las decisiones conjuntas sobre el bien común estas se adoptan de acuerdo al principio democrático de mayorías —cuando ello es posible—, aunque haciendo la salvedad de que estas se computan en virtud al porcentaje en las cuotas, y no por cabezas. Por ejemplo: A y B son copropietarios, el primero tiene una participación de 90%, y el segundo de 10%; como las mayorías se computan de acuerdo a las cuotas, el voto favorable de A constituye la mayoría, mientras que de computarse por cabezas A y B representarían sólo dos votos, y uno de ellos entre dos no podría serlo. En el caso de todos los otros actos de disposición, gravamen, arrendamiento, comodato o de modificaciones jurídicas al bien, el acuerdo debe ser adoptado por unanimidad (Art. 971 inciso 1 del CC). En el caso de todos los otros actos de administración ordinaria, la decisión se adopta por mayoría absoluta (Art. 971 inciso 2 del C.C.); si hubiese empate el juez decide por la vía sumarísima.

d) **Principio de Libertad Individual:** 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 (art. 977 del C.C.) Además, del copropietario puede solicitar en cualquier momento la división del



bien común (art. 984 C.C.)<sup>3</sup>.

### 5. Constitución de la copropiedad.

El Dr. Jorge Eugenio Castañeda señala que la co-propiedad nace:

a) **Por los contratos.** Dos o más personas compran un bien sin constituir entre ellas sociedad.

b) **Por la adjudicación en una participación.**

El juicio de partición, la subasta de un bien, por ejemplo, y en esta diligencia se adjudica a dos o más personas. Estas son co-participes en el bien que se les ha adjudicado.

c) **Por adjudicación en juicio ejecutivo.** Lo mismo si la adjudicación se hace a dos o más personas.

d) **Por actos de última voluntad.** Así, si se lega un bien a dos o más personas, conjuntamente. No es el caso de institución de herederos, porque con ella se crea un estado de comunidad o proindivisión que nace de la herencia. Sin embargo, puede ocurrir que los coherederos sólo sean de un bien determinado por lo que entre ellos existirá co-propiedad y comunidad.

e) **También nace el estado de co-propiedad de la unión o mezcla de bienes muebles** (2da parte del artículo 937 del Código Civil).

f) **Nace asimismo por la disolución de una sociedad mercantil;** en concordancia con el inciso 2 del artículo 378 de la Ley General de Sociedades, cuyo texto es el siguiente: "El activo resultante se repartirá entre los socios en la forma prevista en el estatuto o en su defecto en proporción al importe nominal de las acciones".

### 6. Clases de copropiedad

Por su naturaleza la copropiedad puede ser: la que concede a cada copropietario una parte o cuota indivisa o ideal en el bien objeto del derecho de propiedad. Esta copropiedad se llama

también romanista y se extingue por la partición. También por su naturaleza la copropiedad puede ser en mano común, es decir aquella propiedad que pertenece a varios titulares, pero que no podrá extinguirse por la partición. La única forma de extinguir esta copropiedad es la liquidación total del estado de copropiedad. El copropietario carece de derecho para disponer de su parte. No existe en esta forma de copropiedad la cuota indivisa o parte ideal como sí sucede en la propiedad romanista, que puede ser objeto de disposición, pero de todos modos el copropietario conoce la proporción de derecho que le corresponde en el bien objeto de propiedad. Lo que confirma la tesis de Planiol; de que, no es la cosa la que se divide idealmente, sino el derecho.

Por su origen la copropiedad puede ser: voluntaria o legal. Es voluntaria cuando nace de acto jurídico (un contrato en el que varias personas compran un bien) o cuando nace de testamento como cuando el testador deja sin hacer partición, un bien a varios de sus herederos. Es legal cuando tiene su origen en la ley, tal es el caso del artículo 937 del Código Civil que en su segunda parte establece que los objetos que resultan de la unión o mezcla de otros de diferentes dueños pertenecen a estos en proporción de sus valores respectivos. Otro de los casos de copropiedad legal lo establece la sucesión intestada. Cuando el causante no ha hecho testamento, o este ha quedado sin valor, o cuando no ha dispuesto de todos sus bienes; (artículo 815 del Código Civil). Entonces los herederos, concurrirán en el orden establecido por el artículo 816 del mismo código y tendrán un derecho de propiedad sobre los bienes que constituyen la herencia.

Por sus efectos la copropiedad puede o no ser extingible por la partición. Cuando es una copropiedad que se extingue por la partición, se trata de la copropiedad normal o romanista, que se hace cesar por la partición y definición material del derecho de cada copropietario, salvo que exista pacto de indivisión, el que tampoco podrá



mantenerse indefinidamente. El pacto de indivisión tiene un plazo de cuatro años de duración, y si bien puede prorrogarse por igual término (Art. 993 del C.C.), en algún momento se hará la partición. Esto es que se trata de una forma de copropiedad a la que la partición extingue.

Cuando la copropiedad no se extingue por la partición, o no es susceptible de partición se está ante una copropiedad con indivisión forzosa. En esta clase de copropiedad no podrá hacerse partición, tal es el caso de la medianería que se establece sobre los muros que separan dos predios; o el estado de indivisión, copropiedad que se establece sobre el terreno, los cimientos, columnas, techos y demás elementos estructurales, pasajes, ascensores, montacargas, los jardines y sótanos; en fin todos los bienes y servicios a que se refiere el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal<sup>4</sup>.

### 7. La indivisión forzosa.

El carácter transitorio del estado de indivisión de la copropiedad o condominio recogido en el Código Civil peruano y en todas aquellas legislaciones de raigambre en el sistema jurídico romano, tienen como denominador común el estado de indivisión del bien.

En tal sentido, la doctrina sostiene que no se habla de una propiedad colectiva en la cual los atributos de la propiedad se ejercen en conjunto como un ente grupal, sino que por regla general, se considera la indivisión como un estado provisional, temporal, como una situación jurídica anormal que debe cesar lo más pronto posible, por ser mala jurídica y económicamente<sup>5</sup>.

Sin embargo, hay casos en que se presenta la indivisión forzosa –como señala Romero Romaña– que viene impuesta por la ley, y la voluntad de las partes no puede ponerle fin.

Los copropietarios tienen derecho a celebrar

“pacto de indivisión” conforme lo dispone el artículo 993 del Código Civil.

Cuando la ley fija plazo para la partición y división, como por ejemplo: en el caso de los aportes de las cuotas de los asociados, mientras está vigente la asociación no se puede pedir la partición y división de dichos fondos (Art. 125 del C.C.); cuando los padres celebren actos para hacer la partición extrajudicial (Art. 448 inciso 2 del C.C.); cuando el tutor realice actos para hacer la partición sobre los bienes del menor (Art. 532 del C.C.); cuando el testador establece la indivisión sobre los bienes de la herencia (Art. 846 del C.C.); cuando los herederos celebran pacto de indivisión sobre los bienes heredados (Art. 857 del C.C.) cuando el acreedor se opone a la partición por deudas de la herencia (Art. 875 del C.C.).

### 8. Administración de la copropiedad

Cuadros Villena, Carlos Ferdinand señala, que la administración es un acto de gestión y representación de la copropiedad, pues el administrador ejercita los actos inherentes al aprovechamiento del bien común, así como la representación de la copropiedad frente a terceros y a los mismos copropietarios. Es acto de gestión porque en mérito de su asignación el administrador ejercita en nombre de los copropietarios los actos de utilización del valor de uso del bien común. Es acto de representación, porque el administrador ejercita la personería de toda la copropiedad; podrá consiguientemente, promover las acciones judiciales para las que esté autorizado y celebrar los actos jurídicos a los que se refiera su designación es decir, que el administrador, será un representante de la copropiedad.

La administración puede ser de tres clases:

a) **Administración voluntaria.** - Es la que nace de la voluntad de los copropietarios. Se trata de un acto jurídico por el cual los copropietarios conciertan la forma de

administración y designan la persona o personas que deben ejercitarla. Como acto jurídico, requiere la plena capacidad de los copropietarios. Sin embargo, el Código Civil no se ocupa de la administración voluntaria. Sólo en forma incidental se refiere en el artículo 973, pero no contiene norma alguna que la trate expresamente.

Deben ser requisitos de la administración voluntaria:

- La manifestación de la voluntad de los copropietarios capaces contenida en instrumento privado o público.
- La autorización judicial para la celebración de la administración voluntaria, en nombre de menores, incapaces o ausentes.
- Inscripción en el registro, para que produzca efectos frente a terceros<sup>6</sup>.

**b) Administración Necesaria.**- Es aquella que puede ser asumida por cualquiera de los copropietarios capaces, para evitar que la copropiedad sufra perjuicio. Esta asunción a la administración será de hecho, por cualquier copropietario y durará hasta el momento en que voluntaria o judicialmente se haya designado al administrador (art. 973 del C.C.).

En este caso, las obligaciones del administrador serán las del administrador judicial. Sus servicios serán retribuidos con una parte de la utilidad, fijada por el juez y observando el trámite de los incidentes<sup>7</sup>. Se ha denominado administración necesaria porque es la urgencia con que debe acudir a la administración para evitar perjuicios a la copropiedad, la que justifica el instituto. De donde resulta que la administración necesaria, exigirá como requisitos:

- Que el bien común requiera de inmediata administración para no sufrir perjuicio, razón por la que cualquiera de los copropietarios podrá asumirla. Cualquiera de los copropietarios puede asumir la administración del bien y emprender los trabajos de su explotación normal.
- Que no se haya solicitado ni la administración voluntaria ni la administración judicial.

**c) La administración judicial.**- Se rige por el Código Procesal Civil art. 769. Se trata de un derecho derivado de la copropiedad. Cualquiera de los copropietarios podrá solicitar la administración judicial y en ningún caso podrá ser negada.

## 9. La partición

**Naturaleza Jurídica.** La partición es el derecho de cualquier copropietario, o de un acreedor de este, a que la cuota individual del comunero se concrete en el dominio sobre una porción material del bien común o subsidiariamente, en dinero o en otro bien<sup>7</sup>. La partición se puede realizar por acto jurídico, o por acto jurídico con homologación judicial, o simplemente a través de un acto judicial cuando no exista consentimiento de las partes.

Doctrinariamente existe discusión respecto a la naturaleza jurídica de la partición. Por un lado, el debate se concentra entre los que sostienen que la naturaleza de la partición es la de ser traslativa (o constitutiva) y otros que señalan que la partición es un acto declarativo.

Para los que sostienen la tesis constitutiva, la partición es una transmisión de derechos que se producirá desde el grupo de copropietarios hacia aquel de ellos que después de la división resulte propietario, de cada porción del bien o de todo el bien, o del precio compensatorio. En cambio, los partidarios de la tesis declarativa sostienen que la partición no produce ninguna transmisión de derechos, sino que se limita a declarar o fijar; es decir, dar certeza a la situación interina de cada copropietario.

¿Pero cuál es la tesis que ha optado nuestro legislador?. Nuestro legislador ha optado claramente por considerar a la partición como un acto traslativo. El art. 983 del C.C. lo tipifica como una permuta, en donde cada copropietario trasmite su cuota ideal a cambio del derecho que se le adjudica. La permuta es un contrato de enajenación y, por tanto, existe transferencia de



propiedad. De conformidad con el art. 1602 del C.C. "Por la permuta los permutantes se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de bienes. Otra norma que tipifica claramente el efecto traslativo de la partición, es el art. 982 del C.C., por el cual los copropietarios están obligados al saneamiento en caso de evicción, en proporción a la parte de cada uno.

#### **Imprescriptibilidad de la acción de partición.**

El art. 985 del C.C. dispone "la acción de partición" es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes".

La acción de prescripción no prescribe ni se extingue en el tiempo y puede solicitarse en cualquier momento y por cualquier copropietario, lo que es una consecuencia de la obligatoriedad para poner fin a la indivisión.

**Formas de hacer la partición.** La partición puede realizarse:

- 1) Extrajudicialmente
- 2) Judicialmente

#### **Partición extrajudicial.**

El Art. 986 del C.C. sostiene que los copropietarios pueden hacer partición por convenio unánime. La partición convencional puede ser hecha mediante sorteo.

Los requisitos para esta forma de partición son:

- a) Que todos los copropietarios tengan capacidad para contratar.
- b) Que exista acuerdo unánime. En cuanto a la formalidad se debe precisar que el Código Civil no ha establecido una forma, pudiendo las partes, en esa línea optar libremente.

Sin embargo, para asegurar el derecho frente a terceros con fe registral, debe optarse por la escritura pública cuando se trate de bienes inmuebles.

La partición admite una excepción, lo que algunos llaman "partición convencional especial" dispuesta en el Art. 987 del C.C. cuando participan en él, incapaces o ausentes

exigiéndose una formalidad procedimental superdimensionada no acorde con la realidad jurídica del país, complicando la partición en un exceso de proteccionismo jurídico. La opinión del doctor Max Arias Schreiber es que "habría bastado con la previa tasación y el dictamen del Ministerio Público, además de la aprobación del Juez".

#### **Partición judicial.**

Es la que se lleva a cabo por el juez. La acción la puede incoar cualquier co-proprietario o acreedor de éste. La sentencia que ampara la pretensión no adjudica los bienes, simplemente declara el porcentaje de partición de cada copropietario frente al bien o la masa de bienes factibles de división. Así tenemos:

- Un primer caso: será cuando los copropietarios no se han puesto de acuerdo unánimemente para una partición convencional.
- Segundo caso: Incapacidad de uno de los copropietarios.
- Tercer caso: Cuando uno de los copropietarios esté ausente y no ha dejado representante con poder suficiente.

En estos dos últimos casos el juez velará por la tutela de sus derechos procurándoles una curaduría o defensor del ausente.

#### **10. Diferencias entre la copropiedad y propiedad horizontal**

Podemos distinguir las siguientes diferencias:

1) En la copropiedad, el titular del derecho tiene cuotas ideales o cuotas alícuotas sobre el bien objeto del derecho de propiedad, en tanto que en la propiedad horizontal una persona tiene en un edificio su propiedad independientemente de los otros departamentos.

2) En la copropiedad, el copropietario no tiene una porción determinada del bien o bienes materia de copropiedad, en cambio, en la propiedad



horizontal existe una porción determinada en el edificio que es el departamento o unidad inmobiliaria de su propiedad.

3) En la copropiedad, todos los copropietarios tienen el derecho a servirse del bien común, en cambio en la propiedad horizontal se rige por criterios espaciales, por el hecho de que en ella, cada sujeto es titular exclusivo de su departamento el cual goza y disfruta sin limitación alguna y a la vez el propietario tiene un derecho indivisible junto con los demás propietarios sobre las áreas comunes.

4) En la copropiedad, hay pluralidad de sujetos y unidad de objeto en tanto que en la propiedad horizontal cada titular del departamento excluye a los otros.

5) En la copropiedad, no existe reglamento interno, se rige por las normas del Código Civil; en cambio, en la propiedad horizontal, sí existe un reglamento interno, que regula las relaciones internas de los diversos propietarios de los departamentos.

6) En la copropiedad, la cuota indivisa del bien o bienes inmuebles, materia de copropiedad se extiende al suelo, subsuelo y sobresuelo de manera ilimitada hasta donde es útil a los copropietarios; en cambio, en la propiedad horizontal, el dominio exclusivo del departamento se extiende hasta el límite de las secciones (departamentos vecinos) de arriba y de abajo.

### 11. Extinción de la copropiedad.

El artículo 992 del Código Civil señala los actos causales: "La copropiedad se extingue por:

1. División y partición del bien común.
  2. Reunión de todas las cuotas partes de 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 co-propietarios".
- El caso del inc. 1º, por la partición

permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio que le ceden en los que se le adjudiquen, importando lógicamente una transferencia de dominio de tal manera que la permuta no será declarativa, sino constitutiva del derecho de propiedad (Art. 983)

- El caso del inc. 2º supone que un copropietario adquiere las porciones de los demás, convirtiéndose en propietario del bien o bienes.
- Destrucción total o pérdida del bien: En cualquiera de los dos supuestos habría desaparecido física y jurídicamente el bien o bienes.
- Enajenación del bien a tercero. Supone que los co-propietarios unánimemente han transferido el bien a un tercero y se han repartido el precio.
- El último inciso "Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios", supone la existencia de una resolución judicial, que privado a los co-propietarios de la titularidad del bien, extinguiéndose el derecho de aquellos a favor de un tercero; o revertido el derecho a favor de un ente público.

### CONCLUSIONES

Atendiendo que la copropiedad es una forma de derecho de propiedad se concluye que:

1. La copropiedad es un derecho real en el que la propiedad corresponde a dos o más personas.
2. Las características de la copropiedad son:
  - Pluralidad de sujetos
  - Unidad de objeto
  - Existencia de cuotas ideales.
3. Tenemos como principios rectores de la copropiedad:
  - a) Principio de Autonomía Privada
  - b) Principio de Proporcionalidad
  - c) Principio de Libertad Individual





4. Como clases de copropiedad tenemos:
  - La copropiedad "romanística", que se extingue por la partición.
  - La copropiedad a "mano común" que es aquella copropiedad que pertenece a varios titulares pero que no podrá extinguirse por la partición.
5. La copropiedad se constituye:
  - Por los contratos
  - Por la adjudicación en una participación
  - Por adjudicación en juicio ejecutivo
  - Por actos de última voluntad
  - Por la unión o mezcla de bienes muebles (2da. Parte del artículo 937 del Código Civil).
  - Por la disolución de una sociedad mercantil: en concordancia con el inciso 2 del artículo 378 de la Ley General de Sociedades.
6. En cuanto al carácter transitorio del estado de indivisión de la copropiedad recogido en el Código Civil Peruano y en todas aquellas legislaciones de raigambre en el Sistema Jurídico Romano, tienen como denominador común el Estado de indivisión del bien.
7. La administración de la copropiedad es un acto de gestión y representación de la copropiedad. Es acto de gestión porque en mérito de su asignación, el administrador ejercita en nombre de los copropietarios, los actos de utilización del valor de uso del bien común.
8. Existe una administración voluntaria, necesaria y judicial
9. Se pone fin a la copropiedad mediante la partición, que es el derecho de cualquier copropietario o del acreedor de éste, a que la cuota individual del comunero, se concrete en el dominio sobre una porción material del bien común o subsidiariamente en dinero o en otro bien.
10. La acción de partición es imprescriptible

y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir los bienes comunes.

11. En cuanto a las causales de la extinción de la copropiedad, estas se encuentran en el artículo 992 del Código Civil.

#### COMENTARIO.-

Se dice que es absurdo regular a la copropiedad con las mismas normas de la propiedad, por cuanto son institutos jurídicamente diferentes; y por otro lado, se dice también que atenta contra el principio de exclusividad, empero, si analizamos esta figura jurídica (copropiedad), tenemos que si bien es cierto, en la copropiedad hay pluralidad de sujetos, el derecho de los copropietarios sobre la cosa o bien es el mismo que en el de la propiedad individual, pues goza de los mismos atributos de la propiedad estipulados en el Art. 923 del C.C., como son: ius utendi, el ius abutendi y el ius fruendi; tanto así, que la ley, faculta a cada copropietario para que individualmente pueda reivindicar el bien común, asimismo pueda promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio (desalojo), y las demás que determine la ley, como lo dispone el Art. 979 del C.C., y como es lógico, los copropietarios no sólo tienen derechos, sino también obligaciones, las mismas que se encuentran establecidas en los Arts. 981 y 982 del C.C., generando relaciones de naturaleza personal o crediticia entre los copropietarios, como por ejemplo el derecho del copropietario al reembolso de lo gastado para conservar el bien. Constatamos, como desde el derecho romano la comunidad ha sido considerada como un cuasi contrato, en tal sentido, fuente de obligaciones en la que la llamada "actio comuni dividundo" no sólo se limitaba a dividir la cosa común, pues, tenía también por objeto regular las relaciones de crédito surgidas durante la situación de comunidad.

Tenemos que, para la defensa del derecho de propiedad que tienen los copropietarios no se



necesita autorización de los otros copropietarios, a diferencia de lo que sucede cuando se trata de un acto de disposición, en el que todos los copropietarios deben de estar de acuerdo y prestar su consentimiento, a fin de que el acto jurídico sea eficaz, es decir, que se requiere de unanimidad, tal como lo dispone el Inc. 1º del Art. 971 del Código Civil, caso contrario, el acto jurídico caería dentro de los alcances del inciso primero del Art. 219 del mismo cuerpo legal. La única diferencia que encuentro entre copropiedad y propiedad es que, en la propiedad todos los atributos de la misma se encuentran concentrados en manos de una persona, mientras que en la copropiedad, los atributos de la propiedad se encuentran repartidos (en abstracto) en cuotas ideales, lo que importa es que deben ejercerse dentro del margen que a cada uno le corresponde; es decir, respetando el derecho de los demás como lo establece el art. 974 del Código Civil.

Lo anteriormente manifestado no es óbice para desconocer que la copropiedad es una institución antieconómica y que por otro lado genera una serie de litigios en razón al desacuerdo que existe entre los copropietarios, sobre todo cuando se trata de asumir obligaciones como es el caso de gastos de mantenimiento del bien o pagar tributos, o litigios cuando se trata de rendir cuentas o contribuir a la adopción de decisiones colectivas

#### NOTAS

- <sup>1</sup> ALTERINI, Jorge. CITADO POR CARREGAL, Mario A. Las llamadas propiedades especiales en el proyecto del Código Civil unificado. Con especial referencia a cementerios privados y tiempo compartido. En: Revista Jurídica Argentina La Ley. Buenos Aires, 2001 – B, Sección Doctrina. Pág. 1068
  - <sup>2</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther: Curso de Derechos Reales, JURISTA EDITORES E.I.R.L. 2003 pág 670
  - <sup>3</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther: Curso de Derechos Reales Ob. Cit ; pág 674-675.
  - <sup>4</sup> CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand;
- Tomo Segundo; Primera Edición; Cultural Cuzco S.A. Lima 1995.
- <sup>5</sup> POLO Y LA BORDA SALAZAR, Carmen Julia; La multipropiedad como nueva tendencia de Derecho Real; Editora Rao Jurídica S.R.L. Lima 2003.
  - <sup>6</sup> CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand; pág 640.
  - <sup>7</sup> PEÑA BERNALDO DE Quirós. *Op. Cit* Tomo II, pág 490.

#### BIBLIOGRAFÍA

**ARIAS SCHEREIBER PEZET, Max;** Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo IV; Librería Studium; 1º Edición; Lima 1991.

**CASTAÑEDA, Jorge Eugenio;** Los Derechos Reales; Tomo I; Cuarta Edición; Lima Perú 1973.

**Código Civil a través de la Jurisprudencia Casatoria;** Asociación No hay Derecho; Ediciones Legales: 1º Edición Lima 2002.

**CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand;** Derechos Reales; Tomo Segundo; Primera Edición Editorial OSBAC; Lima 1995.

**DIAZ PICAZO, ANTONIO** Ediciones Depalma; Buenos Aires 1989.

**POLO Y LA BORDA SALAZAR;** Carmen Julia; La Multipropiedad como nueva tendencia del Derecho Real; Editorial R.A.O. JURÍDICA S.R.L. Lima Marzo del 2003.

**Revista Themis;** Segunda Época 2002  
Nro 45.

**VÁSQUEZ RÍOS, Alberto;** Derechos Reales; Tomo II; Editorial San Marcos; Tercera Edición 2003.