UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE LOS ANDES

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, CONTABLES Y SOCIALES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Tesis

La prescripción adquisitiva de dominio frente al abandono del bien inmueble dentro del régimen de copropiedad, Cusco – 2024

Asesor:

Dra. Rodríguez Ayerbe, Kathie

Autor:

Quispe Huaman, Yomira

Para optar el Título Profesional de:

Abogado (a)

Cusco - Cusco - Perú

2026

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE LOS ANDES

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS CONTABLES Y SOCIALES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Acta N°: 099-2026

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TÍTULO PROFESIONAL

En la ciudad de Cusco, a los 17 días del mes de junio del 2026, siendo las 9:10 horas, se reunieron los integrantes del Jurado designado por Resolución Sub Directoral N° 485-2026-UTEA-F02-FCJCS-EPD de la Escuela Profesional de Derecho, Facultad de Ciencias Jurídicas Contables y Sociales:

Presidente	:	Mgt. Puma Bayona, Nilton Javier
Dictaminante	:	Mgt. Saire Marcavillaca, Julio
Replicante	:	Mgt. Calderon Yauri, Abel

Para evaluar la sustentación, en la modalidad de:

☒ Tesis ☐ Trabajo de suficiencia profesional

Titulada:

La prescripción adquisitiva de dominio frente al abandono del bien inmueble dentro del régimen de copropiedad, Cusco - 2024

Desarrollado por el (los) Bachiller (es):

Br.: Quispe Huaman, Yomira
(Apellidos y Nombres)

Br.: _____
(Apellidos y Nombres)

Para optar el Título Profesional de:

Abogado(a)
(Denominación del Título)

Concluido el acto, el Jurado dictaminó que el (la) (los) mencionado(a) (s) bachiller (es) fue (ron) APROBADO (S) ☒ o DESAPROBADO (S) ☐:

Emitiéndose el calificativo final de:

Bachiller (Apellidos y Nombres)	Nota	Detalle (**)
Br. Quispe Huaman, Yomira	16	Aprobado notable

Siendo las 10:30 horas concluyó la sesión, firmando los integrantes del Jurado.

Presidente: Mgt. Puma Bayona, Nilton Javier
(Dr. Mg.). (Apellidos y Nombres) (Firma)

Dictaminante: Mgt. Saire Marcavillaca, Julio
(Dr. Mg.). (Apellidos y Nombres) (Firma)

Replicante: Mgt. Calderon Yauri, Abel
(Dr. Mg.). (Apellidos y Nombres) (Firma)

Nota: Desaprobado: 0-10; Aprobado: 11-20
(**): 0 a 10: Desaprobado, 11 a 15: Aprobado, 16 a 18: Aprobado Notable, 19 y 20: Aprobado con Distinción, Art. 18 RGGAT.

17% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- Bibliografía
- Texto citado
- Coincidencias menores (menos de 10 palabras)

Fuentes principales

13% Fuentes de Internet
3% Publicaciones
15% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Metadatos

Datos del autor		
Apellidos y nombres	:	Quispe Huaman, Yomira
Tipo de Documento de Identidad	:	DNI
Número de Documento de Identidad	:	74528632
URL ORCID	:	https://orcid.org/0009-0006-4966-5988
Datos del Asesor		
Apellidos y nombres	:	Dra. Rodríguez Ayerbe, Kathie
Tipo de Documento de Identidad	:	DNI
Número de Documento de Identidad	:	40032400
URL ORCID	:	https://orcid.org/0000-0003-4393-5415
Datos de la investigación		
Facultad	:	Ciencias Jurídicas, Contables y Sociales
Escuela Profesional	:	Derecho
Línea de Investigación	:	Derecho, Privado y Público
Rango de años en que se realizó la investigación	:	Agosto 2025 – mayo 2026
Fuente de financiamiento	:	Autofinanciado
Porcentaje de similitud	:	17%
URL de OCDE	:	https://purl.org/pe-repo/ford#5.05.01

Dedicatoria

A mis padres, por ser mi motor, mi brújula y mis alas y por brindarme su amor incondicional. Gracias por creer en mí cuando me costaba hacerlo, y por enseñarme que la sabiduría es el más alto llamado. Esto no es solo mi logro; es su trabajo y hoy, por fin, damos un paso juntos hacia nuestro sueño compartido. Todo lo que soy, se lo debo a ustedes.

Agradecimientos

En primer lugar, quiero agradecer a la Universidad Tecnológica de los Andes, mi alma mater, pero especialmente a la Escuela Profesional de Derecho. Las herramientas académicas para ejercer mi profesión las adquirí en sus aulas, pero también allí estaban los valores que hoy sustentan mi visión del derecho.

A mis docentes, gracias infinitas por el tiempo compartido. Gracias por compartir sus experiencias con esa mezcla de paciencia y exigencia que nos impulsan hacia la excelencia. Sin duda, mi crecimiento intelectual y profesional se ha apoyado en su pasión por la justicia.

Quiero dar un agradecimiento muy especial a mi asesora la doctora Kathie Rodríguez Ayerbe, Gracias doctora por su guía invaluable, por el tiempo dedicado a este proyecto y por la precisión de sus observaciones. Su rigor académico y su apoyo constante fueron los pilares sobre los que se llevó a cabo esta investigación .

Quisiera agradecer a todas las personas que participaron en las entrevistas de este estudio .

Resumen

El presente trabajo se dedica a estudiar la prescripción adquisitiva de dominio sobre bienes en copropiedad, en especial cuando se trata de inmuebles abandonados por algunos de los copropietarios. Se requiere indagar acerca de la tensión jurídica que existe entre la posesión del bien y la restricción establecida por el artículo 985 del Código Civil peruano. El objetivo principal fue comprobar si la prescripción es jurídicamente viable en estos casos, apreciando si el marco legal vigente realmente permite consolidar el derecho de propiedad a favor del copropietario que ejerce de manera exclusiva sus facultades de dominio. Se aplicó una Metodología cualitativa con un enfoque inductivo a través de un diseño fenomenológico. Para la recolección de datos se realizó una serie de entrevistas estructuradas a especialistas en derecho civil, docentes y operadores jurídicos, las cuales fueron validadas por expertos. Los datos recabados fueron procesados mediante la triangulación de información, lo cual permitió llegar a un diagnóstico integral. El análisis fue acompañado por una revisión exhaustiva de normas, jurisprudencia y doctrina especializada. Los datos recabados fueron procesados mediante la triangulación de información, lo cual permitió llegar a un diagnóstico integral. Finalmente, se concluye que la normativa actual sobre copropiedad no es suficiente para abordar los conflictos que surgen del abandono del bien, lo que dificulta el reconocimiento del derecho de propiedad de quien cuida y posee el bien de manera exclusiva.

Palabras clave: Copropiedad, posesión, prescripción adquisitiva, limitación, propiedad.

Abstract

This research focuses on the acquisition of ownership by prescription of jointly owned property, particularly in situations where some co-owners have abandoned the property. It arises from the need to explore the legal tension between the effective possession of the property and the limitation established by Article 985 of the Peruvian Civil Code. Thus, the main objective was to analyze whether prescription is legally viable in these cases, evaluating whether the current legal framework truly allows for the consolidation of ownership rights in favor of the co-owner who exclusively exercises their ownership rights. Regarding methodology, a qualitative approach was adopted, employing an inductive method with a phenomenological design. To obtain valuable information, structured interviews were conducted with civil law specialists, professors, and legal practitioners, which were validated by experts. This analysis was complemented by a comprehensive review of regulations, jurisprudence, and specialized doctrine. The collected data were processed through information triangulation, allowing for a comprehensive diagnosis. Finally, it is concluded that the current regulations on co-ownership are insufficient to address the conflicts that arise from the abandonment of the property, which hinders the recognition of the property rights of the person who cares for and possesses the property exclusively.

key words: Property abandonment, co-ownership, property rights, possession, adverse possession.

Índice

Portada……..…..….i

Acta de sustentación ii

Reporte de similitud iii

Metadatos iv

Dedicatoria..... v

Agradecimientos..... vi

Resumen vii

Abstract..... viii

Índice ix

Índice tablas..... xi

Índice de anexos xii

I. Introducción..... 13

II. Planteamiento del problema..... 16

2.1. Descripción y formulación del problema 16

2.2. Objetivos..... 19

2.2.1. Objetivo General..... 19

2.2.2. Objetivos Específicos 19

2.3. Justificación e importancia 19

2.4. Categorías 21

III. Marco Teórico..... 24

3.1. Antecedentes 24

3.2. Bases teóricas 29

3.3. Definición de términos 35

IV. Metodología 37

4.1. Tipo y nivel de investigación 37

4.2. Ámbito temporal y espacial 38

4.3. Población y muestra 39

4.4. Instrumentos 40

4.5. Procedimientos 41

4.6. Análisis de datos 42

4.7. Consideraciones éticas 43

V. Resultados y discusión 45

VI. Conclusiones 60

VII. Recomendaciones 62

VIII. Referencias 64

IX. Anexos 72

Índice tablas

Tabla 1 *Matriz de categorización* 22

Tabla 2 *Matriz Comparativa de Resultados por Pregunta* 46

Tabla 3 *Matriz de Análisis Documental* 50

Índice de anexo

Anexo 1 Matriz de consistencia 73

Anexo 2 Guía de entrevista 74

Anexo 3 Ficha de análisis documental…….86

Anexo 4 Galeria de Fotografías……88

I. Introducción

El derecho de propiedad constituye uno de los pilares fundamentales del ordenamiento jurídico civil, en la medida en que garantiza a las personas la facultad de usar, disfrutar y disponer de los bienes conforme a lo establecido por la ley. En el sistema jurídico peruano, la propiedad puede ejercerse de manera individual o compartida, siendo esta última la que da lugar a la figura de la copropiedad, en la cual dos o más personas son titulares de un mismo bien. Sin embargo, en la práctica jurídica se presentan diversas situaciones conflictivas cuando uno o algunos de los copropietarios abandonan el bien o dejan de ejercer actos de dominio sobre el mismo, mientras otro copropietario mantiene la posesión exclusiva y continua del bien durante largos periodos de tiempo.

En este contexto, surge una problemática jurídica relacionada con la posibilidad de que el copropietario que ejerce la posesión exclusiva del bien pueda adquirir la propiedad total mediante la prescripción adquisitiva de dominio. No obstante, el ordenamiento civil peruano establece en el artículo 985 del Código Civil que ninguno de los copropietarios puede adquirir por prescripción los bienes comunes frente a los demás comuneros, lo que genera una tensión entre la regulación de la copropiedad y la institución de la prescripción adquisitiva prevista en el artículo 950 del mismo cuerpo normativo. Esta situación plantea interrogantes respecto a la viabilidad jurídica de la prescripción adquisitiva en escenarios donde existe abandono del bien por parte de algunos copropietarios.

Asimismo, en el ámbito judicial, hemos visto varios casos donde el propietario exclusivo de un bien intenta fortalecer su derecho de propiedad. Esto lo hace argumentando que ha cumplido con los requisitos de la prescripción adquisitiva, como mantener una posesión continua, pacífica, pública y con la intención de ser propietario durante el tiempo que la ley establece. En definitiva, una interpretación demasiado rígida de la prohibición establecida en el artículo 985 del Código Civil acaba por dificultar la búsqueda de soluciones eficaces a los conflictos que se plantean por el abandono de un bien. impedir que los copropietarios adquieran la propiedad por prescripción se crean situaciones en las que la realidad de los que realmente usan y cuidan el inmueble no coincide con lo que está registrado oficialmente. El impedir que los copropietarios puedan adquirir la propiedad por prescripción, da lugar a situaciones en las cuales la realidad de los verdaderos usuarios y cuidadores del inmueble no coincida con los registros oficiales. Eso produce mucha inseguridad jurídica y desprotección para los que están presentes.

El presente estudio pretende desentrañar el conflicto jurídico que surge cuando la prescripción adquisitiva choca con el régimen de copropiedad en situaciones de abandono. Para ello, no sólo repasamos la normativa civil vigente, sino que contrastamos la jurisprudencia y las corrientes doctrinarias más relevantes. Lo que buscamos al final es tener unos criterios firmes que nos permitan determinar si cuando unos están de brazos cruzados, se puede afianzar el derecho de quien realmente está usando la propiedad.

Con este Enfoque, el estudio pretende enriquecer el debate jurídico sobre la copropiedad y la usucapión, señalando las falencias del marco legal vigente. La meta no es un mero diagnóstico, sino sentar las bases para nuevas interpretaciones o reformas que puedan brindar soluciones efectivas cuando el abandono de un bien altera el equilibrio de la copropiedad, permitiendo una salida legal justa para aquellos que sí cumplen con su función social.

El estudio está organizado de forma lógica para ir conduciendo al lector a través de la problemática planteada. Empezamos con una introducción que sitúa el problema en su contexto y continuamos con un sólido marco teórico donde analizamos los fundamentos doctrinales, normativas y jurisprudencia relacionados con la prescripción en la copropiedad. A continuación, detallamos el enfoque metodológico, así como las técnicas e instrumentos que facilitan la recolección de los datos. Por último, el trabajo finaliza con la presentación y análisis de los resultados, seguidos de las conclusiones y recomendaciones que resumen los hallazgos, junto con las referencias. Y anexos que respaldan la investigación.

II. Planteamiento del problema

2.1. Descripción y formulación del problema

En la ciudad del Cusco es muy común encontrarse con inmuebles que se encuentran en régimen de copropiedad. Por lo general, esto ocurre por cuestiones de herencias, por compras en común o por la disolución de matrimonios. Esta figura legal, que el Código Civil peruano regula con mucho cuidado entre los artículos 969 al 988, establece un conjunto de derechos y responsabilidades que se deben compartir. Pero esa misma rigurosidad que exige la participación de todos los copropietarios en cualquier decisión relacionada con la propiedad suele transformarse en un obstáculo administrativo, dificultando la gestión eficaz del patrimonio común.

No obstante, la realidad de la práctica del derecho en Cusco es mucho más compleja: resulta muy habitual que varios copropietarios se desinteresen del inmueble, bien sea por migrar, por falta de interés o simplemente por desconocer sus derechos sucesorios. En esos casos, sólo uno de los titulares soporta la carga de tener que ocupar sede todo, desde las mejoras a realizar hasta el pago de los impuestos y las tasas. Esa evidente asimetría genera tensiones profundas acerca de si es justo que el poseedor de efectivo consolide su derecho a través de la prescripción adquisitiva, no solo para reconocer su esfuerzo, sino también para impedir que el bien quede atrapado en una parálisis jurídica indefinida.

El problema está, en el fondo, en un vacío legal: el marco civil peruano no establece con claridad cómo rige la usucapión en el ámbito de la copropiedad. El Código Civil, si bien habla de la prescripción como modo de adquirir la propiedad por la posesión continuada, no se aclara la situación cuando un copropietario pretende consolidar las cuotas de aquellos que han abandonado el bien. Este vacío normativo no es menor, pues ha generado disensos tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, dando lugar a interpretaciones que muchas veces resultan contradictorias:

- **Postura Restrictiva:** considera que el carácter compartido de la copropiedad es un obstáculo infranqueable para la usucapión. Esa idea tiene como base sólida el artículo 985 del Código Civil, que dice que la partición no prescribe. De acuerdo a esta concepción, el copropietario no puede conseguir las cuotas ideales de los demás, salvo que se pruebe un acto claro y expreso, de exclusión, que destruye la presunción de posesión a nombre de la comunidad.
- **Postura Evolutiva:** La propiedad no debe entenderse como un derecho absoluto e inamovible, sino más bien como una institución orientada por su función social. En este sentido, el deber de utilizar efectivamente el bien adquiere relevancia: si un copropietario deja su parte sin uso por un período largo de tiempo, la prescripción se erige como un mecanismo imprescindible para recuperar la seguridad jurídica. No se trata sólo de una mera adquisición, sino de una forma de impedir que el derecho de propiedad pierda su esencia y se convertirá en obstáculo para la utilidad económica y social del predio.

En el Cusco este debate no es una cuestión teórica, es una necesidad urgente. Los jueces y abogados litigantes viven a diario procesos donde la falta de un criterio uniforme genera una desgastante incertidumbre jurídica. La falta de un criterio uniforme genera una desgastante incertidumbre legal. Este El desacuerdo no solo genera sentencias

contradictorias que pueden alargar los procesos por años, sino que también impacta directamente a las familias cusqueñas y frena el movimiento inmobiliario de la región. Por Para ello, valorar la viabilidad de esta figura es un paso crucial para sentar las bases claras que devuelvan la previsibilidad y la confianza a nuestro sistema de justicia local.

Tradicionalmente, la prescripción adquisitiva ha sido concebida como la forma originaria de consolidar la propiedad mediante una posesión continua, pacífica y pública. El concepto, sin embargo, se complica más si lo trasplantamos al régimen de copropiedad. está que surgen preguntas válidas sobre su viabilidad, sobre todo cuando en algunos titulares en verdad ganan la propiedad, dejando a un solo copropietario que ejerce una posesión activa y con un claro animus domini sobre todo el bien.

El panorama nos plantea una interrogante de fondo: ¿existe viabilidad jurídica para que un copropietario reclame las cuotas de los que han abandonado el bien? falta de una norma clara, sumada a la evidente disparidad de criterios tanto en la Corte Superior de Justicia del Cusco como en las notarías de la ciudad, solo consigue profundizar la incertidumbre. De esta situación de ambigüedad, surgen las siguientes preguntas:

A. Interrogante general

- ¿Cuál es la viabilidad jurídica de reconocer la prescripción adquisitiva de dominio frente al abandono del bien inmueble en el régimen de copropiedad, en la ciudad del Cusco – 2024?

B. Interrogantes específicas

- ¿Cómo ha sido abordada la doctrina y la jurisprudencia respecto de la prescripción adquisitiva de dominio en casos de abandono de bienes bajo régimen de copropiedad?

- ¿Qué criterios utilizan los jueces de Cusco para determinar la procedencia o improcedencia de la prescripción adquisitiva en casos de abandono del bien común?

2.2. Objetivos

2.2.1. Objetivo General

- Analizar jurídicamente la viabilidad de la prescripción adquisitiva de dominio frente al abandono del bien inmueble en el régimen de copropiedad, en la ciudad del Cusco – 2024.

2.2.2. Objetivos Específicos

- Analizar el desarrollo doctrinal y jurisprudencial sobre la prescripción adquisitiva de dominio en casos de abandono de bienes bajo régimen de copropiedad.
- Analizar los criterios que aplican los jueces de Cusco al determinar la procedencia o improcedencia de la prescripción adquisitiva en casos de abandono del bien común.

2.3. Justificación e importancia

Esta investigación nace de la necesidad de abordar una de las antinomias más profundas y menos resueltas del Derecho Civil peruano: el choque frontal entre la naturaleza de la propiedad compartida y la usucapión. Se trata de una colisión crítica que surge cuando la titularidad formal se enfrenta a la realidad del abandono material del bien, exigiendo una respuesta que el paso del tiempo y la inacción de los copropietarios hacen inevitable.

Justificación Jurídica. - La presente investigación es consecuencia de la necesidad de tratar la Tensión normativa que divide a dos instituciones básicas de nuestro Código Civil. Por un lado, está la prescripción adquisitiva, que reconoce la explotación

económica del bien (Artículos 950 al 952); y, por otro, el régimen de copropiedad (Artículos 969 al 988).

El artículo 985, con su rigorismo, prohíbe la usucapión entre copropietarios, lo que agrava el conflicto, pues parte de la imprescriptibilidad de la partición. Esta norma, no obstante, sin tiene en cuenta el efecto del abandono prolongado que condena al inmueble a una parálisis jurídica. En el presente trabajo se pretende demostrar cómo a través de la "interversión del título" es posible y necesario afianzar el derecho de quien practica una posesión exclusiva con animus domini, devolviendo así coherencia y justicia al sistema civil.

Justificación Teórica – Académica. - Esta La investigación pretende, desde el punto de vista académico, cuestionar el enfoque tradicional sobre la copropiedad, aportando una nueva perspectiva a la doctrina nacional a través de la función social de la propiedad.

El estudio pone en duda la rigidez de la imprescriptibilidad cuando el abandono fáctico desequilibra el derecho compartido. El presente trabajo, mediante del presente trabajo, mediante un análisis crítico de jurisprudencia emblemática y doctrina comparada , es aportar un marco conceptual renovado que sirva de base para los futuros debates sobre cómo y cuándo la posesión el análisis crítico puede transformarse legítimamente en una posesión exclusiva. De jurisprudencia emblemática y doctrina comparada, tiene como objetivo ofrecer un marco conceptual renovado que sirva de base para futuras discusiones acerca de cómo y cuándo la posesión compartida puede transformarse legítimamente en una posesión exclusiva.

Justificación Práctica. - Se trata de una investigación de capital importancia y urgencia para los operadores jurídicos de Cusco. En nuestra zona da miedo ver cuántos

predios están paralizados bajo el esquema de cuotas ideales por viejas herencias. En muchos casos, por abandono o falta de interés de los demás copropietarios, sólo queda uno que debe soportar todas las obligaciones. En la Corte Superior de Justicia del Cusco se percibe la inexistencia de un criterio uniforme que en muchas ocasiones llega a decisiones contradictorias, por ello el presente trabajo tiene como objetivo establecer lineamientos claros. Se trata de darles herramientas para valorar cuándo el abandono puede pasar a usucapión, devolviendo previsibilidad a los juzgados y a las notarías locales.

Justificación Social. - Desde el ángulo social, el abandono en la copropiedad, va más allá de lo legal y afecta directamente la economía de las familias cusqueñas, así como el orden de nuestra ciudad. Una propiedad que queda atrapada en un limbo legal, donde sólo uno de los copropietarios asume responsabilidades y los demás hacen oídos sordos, tiende a deteriorarse. Y a acumular deudas que ahogan. Esta tesis, al aclarar esta situación, tiene como objetivo fomentar la paz social, disminuyendo la dolorosa litigiosidad entre familiares y permitiendo que la propiedad vuelva a integrarse en el circuito productivo, lo que beneficiará a toda la comunidad.

2.4. Categorías

La investigación se basa en un enfoque cualitativo y un diseño jurídico descriptivo, por lo tanto, el análisis no se centra en la manipulación de variables estadísticas. En cambio, la solidez del estudio se fundamenta en la creación de categorías y subcategorías para el análisis. Estas actúan como unidades fundamentales de significado, permitiéndonos estructurar de forma coherente el examen de la normativa, la doctrina y la jurisprudencia. De este modo, las categorías facilitan una comprensión profunda del fenómeno de la usucapión ante el abandono en la copropiedad, aterrizando la teoría a la realidad específica de la ciudad del Cusco.

Las categorías que han articulado este proceso son las siguientes:

Tabla 1

Matriz de categorización

Categorías	Subcategorías	Definición conceptual
Categoría 1: La Prescripción Adquisitiva de Dominio (Usucapión)	• Posesión exclusiva y *animus domini*. • Inter versión del título posesorio. • Función social de la propiedad.	Analiza los requisitos de la posesión (continua, pacífica y pública) cuando un copropietario ejerce el control total del bien, comportándose como único dueño frente al silencio de los demás.
Categoría 2: Régimen de Copropiedad y el Abandono del Bien	• El artículo 985° del Código Civil. • Abandono material y espiritual. • La cuota ideal frente a la posesión fáctica.	Examina las limitaciones legales de los copropietarios para prescribir entre sí y cómo la desidia o abandono prolongado de un copropietario afecta la naturaleza jurídica del bien común.
Categoría 3: Seguridad Jurídica y Criterios Judiciales	• Predictibilidad de las resoluciones. • Análisis de casas relevantes.	Evalúa la interpretación que los operadores jurídicos de la Corte Superior de Justicia del Cusco dan al vacío normativo, con el fin de

	• Realidad del tráfico inmobiliario en Cusco.	proponer criterios que otorguen certeza al derecho de propiedad.

Nota: *Elaboración propia*

III. Marco Teórico

3.1. Antecedentes

3.1.1. Antecedentes Internacionales

Haro Betún, D. I. (2022), en sus tesis titulado *"*La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un copropietario", Tesis (grado) por la Universidad Nacional de Chimborazo (Ecuador). En este estudio se identifican dos corrientes doctrinarias respecto a la posibilidad de adquirir por prescripción extraordinaria la cuota de un copropietario. La primera postura sostiene que ello no es posible, bajo el argumento de que la copropiedad impide la existencia de una posesión exclusiva y, por tanto, no se cumplen los requisitos de la usucapión. La segunda corriente afirma lo contrario, señalando que cuando un copropietario ignora los derechos de los demás y ejerce el bien con ánimo de señor y dueño, de manera pacífica, continua e ininterrumpida por el tiempo previsto en la ley, sí podría consolidarse la prescripción adquisitiva.

3.1.2. Antecedentes Nacionales

Jiménez Jaramillo (2024), en su tesis por la Universidad Señor de Sipán, titulada "La prescripción adquisitiva en la copropiedad como consecuencia del abandono del bien". El estudio tuvo como objetivo general determinar la procedencia de la prescripción adquisitiva en el régimen de copropiedad como consecuencia del abandono del bien por parte de uno de los comuneros. Entre sus objetivos específicos, se planteó analizar los alcances del abandono en perjuicio del copropietario que asume la posesión exclusiva,

examinar la necesidad de reconocer jurídicamente la prescripción adquisitiva en tales casos y proponer la modificación del artículo 985 del Código Civil, que prohíbe expresamente dicha adquisición entre copropietarios. Metodológicamente, se trató de una investigación cualitativa de nivel descriptivo, con diseño no experimental, en la que se aplicó entrevistas a cinco expertos de la ciudad de Chiclayo. Los resultados mostraron que los especialistas se manifestaron de acuerdo con la propuesta de modificar el artículo 985, de modo que los copropietarios que reúnan los requisitos del artículo 950 puedan prescribir la cuota ideal del comunero ausente, equiparando además los plazos de caducidad de la acción de división y partición con los de la usucapión.

Vera Gutiérrez (2023), en su tesis titulada “La prescripción adquisitiva de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana”, por la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, realiza un análisis normativo y jurisprudencial del artículo 985 del Código Civil. El objetivo de esta investigación fue analizar los principios y fundamentos jurídicos que justifican la regulación de la prescripción adquisitiva de dominio respecto de las cuotas ideales en el régimen de copropiedad dentro de la legislación civil peruana. Se trató de un estudio de tipo teórico o dogmático, con diseño no experimental, transversal y explicativo, utilizando la técnica documental y un enfoque cualitativo para el análisis de la información. La investigación se sustentó en la doctrina civilista sobre posesión, copropiedad y prescripción, y concluyó que es necesario superar la visión formalista que excluye la usucapión en este ámbito. En ese sentido, propuso reconocer la posibilidad de que el copropietario que ejerce posesión exclusiva pueda adquirir el dominio mediante prescripción, basándose en los principios de certidumbre de los derechos, seguridad jurídica y consolidación de las situaciones jurídicas. Asimismo, planteó la necesidad de modificar el artículo 985 del Código Civil,

de manera que el copropietario que abandona su cuota por tiempo prolongado pueda perder el dominio en favor del poseedor activo.

Cadenas Vásquez y Holguín Uscamayta (2021), en su tesis por la Universidad Autónoma del Perú, examinan “La prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de posesión en terreno privado de San Juan de Miraflores”. El objetivo de esta investigación fue determinar la relación existente entre la prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de posesión en terrenos privados del distrito de San Juan de Miraflores durante el período 2019–2020. Se trató de una investigación básica, con enfoque cuantitativo, aplicada a una muestra de 250 personas residentes en asentamientos humanos de la zona de La Nueva Rinconada, específicamente en “Minas 2000” y “Los Rosales”. El muestreo fue no probabilístico y el instrumento principal fue la encuesta. Los resultados evidenciaron que la prescripción adquisitiva se sustenta directamente en el ejercicio del derecho de posesión, ya que las facultades inherentes al poseedor aumentan la viabilidad de la usucapión, dado que la normativa peruana reconoce y protege jurídicamente esta condición.

Crespo Santiago & Carrasco Ramos (2020), en su tesis titulada “La imposibilidad del copropietario de adquirir por prescripción adquisitiva los bienes en copropiedad y su influencia en el tráfico de bienes en la ciudad de Huancayo, 2017-2018”. La investigación planteó como problema determinar cómo la imposibilidad de que un copropietario adquiera por prescripción adquisitiva los bienes en copropiedad afecta el tráfico jurídico en la ciudad de Huancayo durante los años 2017–2018. Su objetivo general fue establecer de qué manera esta limitación influye en la circulación de bienes indivisos. La hipótesis sostuvo que la prohibición contenida en el artículo 985 del Código Civil afecta el tráfico jurídico debido a la existencia de bienes indivisos, la igualdad formal de participación de los copropietarios, la negligencia del comunero no poseedor y la imprescriptibilidad de

la acción de división y partición. La investigación fue de tipo básica y jurídico-social, de nivel explicativo y con diseño explicativo causal. La muestra comprendió a 50 profesionales, entre jueces y especialistas legales, mediante un muestreo no probabilístico–intencional. Se emplearon como técnicas la encuesta, el análisis doctrinario y métodos deductivo, inductivo y exegético. Los resultados evidenciaron que la prohibición del artículo 985 del Código Civil impide el tráfico jurídico de bienes y limita los derechos del copropietario poseedor, generando inseguridad jurídica.

Gómez Obregón (2013), en su tesis titulado "Prescripción adquisitiva de bien inmueble entre copropietarios", realizada para la universidad César Vallejo, evalúa una contradicción fundamental en nuestro sistema: el Código Civil prohíbe la usucapión entre copropietarios, contraviniendo el principio de igualdad; el autor también advierte que la ley, de forma curiosa, nos da mejores garantías a un tercero ajeno que a un copropietario que ha tenido a su cargo el bien por más de tres o cuatro décadas. Después de observar situaciones de posesión exclusiva y continuada por más de 30 años donde un solo propietario se hace cargo de tributos y mejoras frente al desprecio absoluto de los demás copropietarios, el estudio sostiene que el Derecho debe de forma decisiva reconocer este esfuerzo. Es por eso que la propuesta principal que hace el autor es la reforma de los artículos 950 y 985 para permitir la prescripción de la propiedad respecto de los copropietarios, a fin de garantizar la protección del copropietario diligente y, de este modo, dinamizar el tráfico inmobiliario.

3.1.3. Antecedentes Locales

Jiménez Jaramillo (2024). Si bien su tesis proviene de una Universidad de Chiclayo, esta incluye citas jurisprudenciales, descripciones de sentencias de la Corte Superior de Justicia del Cusco, de manera que nos es un estudio de gran ayuda para unificar criterios en el ámbito local. En este sentido, en “La prescripción adquisitiva en la

copropiedad como consecuencia del abandono del bien" la autora demuestra que los órganos jurisdiccionales de Cusco no siguen un mismo criterio a la hora de valorar la posesión exclusiva asumiendo que se abandonó el bien, de esta manera sus resoluciones son contradictorias, y provocan inseguridad jurídica. La investigación propone una visión basada en la norma y jurisprudencial, que clasifica como abandono, razón jurídica para legitimar la prescripción.

Pillco Apaza & Quispe Chuizo (2023), tesis titulada "Análisis de los efectos jurídicos de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial: estudio en la provincia de Anta, departamento de Cusco", El trabajo de investigación tuvo como objetivo general identificar los efectos jurídicos de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede notarial en la provincia de Anta, departamento de Cusco. El diseño metodológico aplicado fue analítico y dogmático, orientado a examinar los problemas y dificultades que surgen en torno al procedimiento notarial de usucapión. El estudio analizó si la normativa vigente permite que este proceso logre su finalidad, particularmente en cuanto a la inscripción en los registros públicos y la obtención del título de propiedad para el poseedor. Como resultado, se identificaron los principales efectos jurídicos generados por la prescripción adquisitiva notarial, así como las limitaciones prácticas que enfrenta en la provincia estudiada.

Ascue Lovon (2019), cuya tesis titula "Determinación del justo título en los procesos de prescripción adquisitiva de la propiedad de bienes inmuebles, contemplada en el artículo 950 del Código Civil Peruano", La tesis se centra en el análisis de la exigencia del "justo título" en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, tomando como referencia casos reales de la ciudad del Cusco. El autor identifica que la falta de claridad doctrinaria y jurisprudencial respecto al alcance de este requisito genera dificultades en el desarrollo de los procesos judiciales de usucapión. Asimismo, resalta

que la indeterminación del concepto ocasiona decisiones contradictorias en los tribunales, afectando la seguridad jurídica de los demandantes que buscan sanear la propiedad mediante prescripción.

3.2. Bases teóricas

3.2.1. La propiedad y su función social

A. Concepto jurídico de propiedad

La propiedad se define en el Código Civil peruano, específicamente en su artículo 923, como el derecho que permite al propietario usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, siempre dentro de los límites legales y del interés social.

B. Fundamentos constitucionales

El artículo 70 de la Constitución Política del Perú (1993) establece que el derecho de propiedad es inviolable y garantizado por el Estado, pero debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.

C. Función social de la propiedad

El concepto de función social, como limitación al ejercicio del derecho individual de propiedad, está ampliamente estudiado. Duguit (1911) fue uno de los pioneros en formular este enfoque; argumentó que la propiedad debe ser ejercida con conciencia de su impacto colectivo: "la propiedad es una función social".

En el contexto peruano, se destaca el trabajo de Deeyvid Usco Rutti (2024), quien propone un estatuto de derechos y obligaciones del propietario dentro del marco de la función social, especialmente en contextos urbanos. Este autor resalta la necesidad de regular esta función mediante políticas públicas orientadas al uso responsable del suelo.

3.2.2. Copropiedad

A. Concepto y características

La copropiedad se constituye cuando un bien pertenece en comunidad de cuotas ideales a dos o más personas, sin división física del bien. Cada copropietario tiene un derecho abstracto sobre todo el bien, expresado como una cuota porcentual. Esta definición está establecida claramente en el artículo 969 del Código Civil peruano, en la cual se infiere que "La copropiedad es aquella situación en la que sobre un mismo bien concurren dos o más propietarios teniendo cada uno de ellos una cuota ideal sobre el bien."

Además, los atributos esenciales son la pluralidad de titulares, la unidad del objeto y la ausencia de división material, lo que implica que las decisiones sobre el bien requieren la participación colectiva, salvo disposición en contrario

B. Normativa aplicable

El Código Civil peruano (1984), en los artículos 969 a 988, regula la copropiedad. Señala que cada copropietario tiene derecho a usar el bien conforme a su cuota, mientras que los actos de disposición o alteraciones significativas requieren la mayoría o la unanimidad (dependiendo del acto), y permite solicitar la partición en cualquier momento.

C. Derechos y obligaciones de los copropietarios

Cada propietario tiene derecho a:

- Derecho a usar y disfrutar el bien de acuerdo con su cuota.
- Derecho a enajenar su cuota ideal individualmente (art. 977).
- Derecho a solicitar la partición (art. 984).

Obligaciones incluyen contribuir proporcionalmente a los gastos de conservación y administración del bien.

Además, León Hilario (PUCP) explica que el uso exclusivo del bien por parte de un copropietario sin consentimiento de los demás puede generar la obligación de indemnización proporcional según lo previsto en el artículo 975 del Código Civil.

D. Supuestos de abandono en la copropiedad

El abandono se da cuando uno o más copropietarios dejan de ejercer sus derechos y obligaciones, lo que puede dificultar la gestión y conservación del bien. Esta situación abre paso a conflictos legales, como la eventual aplicación de la prescripción adquisitiva por el copropietario activo. Morillo Chamorro & Lascano Báez explican que esta situación configura un régimen imperfecto de copropiedad que frecuentemente provoca disputas sobre administración y participación.

3.2.3. La prescripción adquisitiva de dominio

A. Concepto, naturaleza y fundamento

La prescripción adquisitiva de dominio, también conocida como usucapión, es una forma de adquirir la propiedad por posesión prolongada, continua, pacífica y pública, con ánimo de dueño (animus domini), en el tiempo establecido por ley. Se fundamenta en el principio de otorgar seguridad jurídica a quien ejerce efectivamente la posesión frente al dueño inactivo.

B. Requisitos generales

De acuerdo con el artículo 950 del Código Civil peruano, los requisitos exigidos son: posesión continua, pacífica, pública y ejercida como propietario. El poseedor debe demostrar que actuó como dueño, sin reconocer superioridad de otro sobre el bien.

C. Prescripción ordinaria y extraordinaria

Conforme lo establecido en el artículo 950 y siguientes del Código Civil Peruano, señala que:

- **Prescripción ordinaria:** requiere justo título y buena fe, para efectos de adquirir la propiedad en cinco años
- **Prescripción extraordinaria:** sin justo título ni buena fe, se requiere diez años de posesión que cumpla los requisitos señalados

D. Diferencias con otras figuras jurídicas

La prescripción adquisitiva se distingue claramente de figuras como la posesión precaria o la ocupación ilícita, que carecen de los requisitos legales (saneamiento, animus domini) necesarios. Aunque el ordenamiento jurídico no lo regula directamente, se entiende que tales situaciones no pueden imputar legitimidad al poseedor como propietario

E. Importancia jurídica y proceso

Según la Nota de prensa del Poder Judicial (2025), dicha figura legal, al permitir que quien posee cumpliendo los requisitos legales pueda obtener la propiedad, es canalizada actualmente mediante modelos procesales orales que agilizan su resolución. Además, una presentación didáctica, elaborada como parte de sesiones de capacitación, resalta que la sentencia que declare la prescripción constituye título suficiente para la inscripción registral, incluso cancelando el asiento anterior

3.2.4. La prescripción adquisitiva en régimen de copropiedad

A. Problemas jurídicos derivados del abandono del bien común

En el régimen de copropiedad, regulado en los artículos 969 a 988 del Código Civil peruano, cada copropietario tiene derecho a usar y disfrutar del bien, pero respetando la cuota y los derechos de los demás. El abandono de uno o más copropietarios plantea un conflicto jurídico: ¿puede un copropietario activo, mediante la prescripción adquisitiva, consolidar la propiedad sobre la cuota abandonada?

La doctrina nacional reconoce que este supuesto es problemático, ya que la posesión sobre una parte indivisa no siempre implica un ánimus domini frente a los demás copropietarios. Sin embargo, si el copropietario actúa como dueño exclusivo del bien común, cumpliendo los requisitos de la prescripción, podría configurarse la usucapión

B. Doctrina y posiciones divergentes sobre la procedencia de la usucapión

Algunos autores consideran que es posible la prescripción adquisitiva de la cuota del copropietario que abandona, en la medida en que el poseedor ejerza actos de dominio exclusivos, notorios y contrarios al derecho de los demás copropietarios**.**

- Rengifo, F. (2019) sostiene que la copropiedad no puede prolongarse indefinidamente en perjuicio de quien asume las cargas del bien, y la prescripción resulta una salida legítima para consolidar la propiedad en favor del copropietario activo.
- Otros, en cambio, afirman que la indivisión de la copropiedad impide reconocer prescripción mientras no exista una partición o renuncia expresa (Víctor Espinoza Arias)

C. Jurisprudencia relevante en el Perú

La Corte Suprema de Justicia ha reconocido que, si un copropietario posee el bien como dueño único, en forma pacífica, pública y continua, es posible iniciar proceso de prescripción adquisitiva

- En la Casación Nº 3490-2011-Lima, se estableció que el copropietario que actúa en el bien como propietario exclusivo y asume los gastos puede usucapir la cuota de los demás.
- La jurisprudencia también exige que se acredite el ánimus domini frente a los copropietarios ausentes o inactivos (Saul Jose Coca Guzman).

D. Derecho comparado

En el derecho comparado, países como Argentina, Colombia y México reconocen la posibilidad de la usucapión en régimen de copropiedad bajo ciertas condiciones**:**

- En Argentina, el Código Civil y Comercial (2015) prevé que la posesión exclusiva de uno de los copropietarios, en forma prolongada y con actos de dueño, puede dar lugar a la prescripción adquisitiva (art. 1909).
- En Colombia, la Corte Suprema ha señalado que es viable cuando existe una exclusión de hecho de los demás comuneros y se cumplen los plazos legales (Sentencia SC-16295-2015).
- En México, la jurisprudencia exige que el copropietario acredite actos excluyentes y notorios frente a los demás (Tesis Aislada 1a. CCLVIII/2014).

Estos ejemplos permiten reforzar la idea de que la prescripción adquisitiva en copropiedad no es un fenómeno aislado, sino una figura reconocida en la doctrina y la práctica latinoamericana.

3.3. Definición de términos

Con el propósito de evitar ambigüedades y garantizar una adecuada comprensión de los conceptos empleados en el desarrollo de la investigación, resulta necesario precisar el sentido técnico-jurídico en que serán utilizados determinados términos. Dado que la presente tesis aborda la prescripción adquisitiva de dominio frente al abandono de bienes en régimen de copropiedad, se definen a continuación las categorías conceptuales más relevantes, tanto normativas como doctrinarias, que constituyen el marco de referencia para el análisis.

3.3.1. Propiedad

Es el derecho real que confiere a su titular la facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, dentro de los límites de la ley y respetando su función social. En el Perú, se encuentra reconocido en el artículo 70 de la Constitución Política, que garantiza el derecho de propiedad, y en el artículo 923 del Código Civil.

3.3.2. Función social de la propiedad

Implica que el ejercicio del derecho de propiedad debe estar orientado no solo al beneficio individual, sino también al interés general y al bien común. En el Perú, el Tribunal Constitucional ha sostenido que la propiedad no es un derecho absoluto, sino que tiene límites fijados por su función social.

3.3.3. Copropiedad

Situación jurídica en la cual un bien pertenece en común a dos o más personas, quienes ejercen conjuntamente el derecho de propiedad. Cada copropietario tiene una cuota ideal sobre el bien, aunque no se encuentre materialmente dividida. La copropiedad está regulada en los artículos 969 a 988 del Código Civil peruano.

3.3.4. Abandono en la copropiedad

Se produce cuando uno o más copropietarios dejan de ejercer actos de posesión, uso o administración sobre el bien común, sin manifestar voluntad alguna respecto de su cuota ideal. Aunque el abandono no extingue la titularidad, puede dar lugar a conflictos sobre el uso exclusivo del bien por parte de los demás copropietarios.

3.3.5. Prescripción adquisitiva de dominio (usucapión)

Modo originario de adquirir la propiedad a través de la posesión prolongada, continua, pacífica, pública y como propietario durante el tiempo previsto en la ley

3.3.6. Posesión

Situación de hecho por la cual una persona ejerce un poder físico o material sobre un bien, comportándose como propietario o titular de un derecho real. Definida en el artículo 896 del Código Civil**.**

3.3.7. Ánimus domini

Elemento subjetivo de la posesión que refleja la intención de actuar como verdadero propietario de un bien, independientemente de la titularidad registral. Es determinante para diferenciar entre la posesión precaria y la posesión con fines de prescripción adquisitiva**.**

3.3.8. Posesión precaria

Situación en la cual una persona ocupa un bien sin título alguno que justifique la posesión o cuando el título que tenía ha fenecido. El poseedor precario carece de la intención de dueño reconocida por el derecho

IV. Metodología

4.1. Tipo y nivel de investigación

4.1.1. Tipo de investigación

La presente investigación es de tipo básica o teórica, también denominada dogmática en el ámbito del Derecho. Según lo señalado por Beas (2021), la investigación básica tiene como propósito principal la generación de nuevos conocimientos y la expansión de las teorías existentes sin buscar una aplicación práctica inmediata, centrándose en el análisis de las estructuras normativas y doctrinarias. En este caso, el estudio se enfoca en analizar la viabilidad de la prescripción adquisitiva dentro del régimen de copropiedad, partiendo de la interpretación del Código Civil peruano y la doctrina especializada.

Asimismo, por su enfoque, esta investigación es cualitativa. De acuerdo con Hernández-Sampieri y Mendoza (2018), la investigación cualitativa se enfoca en comprender los fenómenos, explorándolos desde la perspectiva de los participantes en un ambiente natural y en relación con su contexto. Para esta tesis, se busca comprender las interpretaciones y criterios de los operadores jurídicos (jueces y abogados) de la ciudad del Cusco respecto al abandono de bienes inmuebles.

4.1.2. Nivel de investigación

El nivel de la investigación es descriptivo-explicativo. Es descriptivo porque, como indica Arias (2012), consiste en la caracterización de un hecho o fenómeno con el fin de establecer su estructura o comportamiento. El estudio describirá la situación fáctica del abandono en la copropiedad en el Cusco. Es explicativo en la medida en que no solo se limita a describir el vacío legal, sino que busca encontrar las razones jurídicas y las causas por las cuales la prescripción adquisitiva debería (o no) ser viable en estos escenarios, analizando la relación de causalidad entre el abandono y la función social de la propiedad.

4.2. Ámbito temporal y espacial

4.2.1. Ámbito Espacial

La investigación se circunscribe geográficamente a la **ciudad del Cusco - Perú**. Este entorno es de vital importancia debido a las particularidades de su tráfico inmobiliario y la alta incidencia de predios en situación de copropiedad indivisa derivados de sucesiones hereditarias. Según Bernal (2016), el ámbito espacial delimita el entorno donde se desarrolla el objeto de estudio, permitiendo al investigador analizar las variables dentro de un contexto social y legal específico. Para el presente estudio, se tomará como referencia las actuaciones y criterios de los operadores jurídicos pertenecientes al **Distrito Judicial del Cusco**, específicamente en las salas civiles y estudios juridicos de la ciudad de cusco.

4.2.2. Ámbito Temporal

La investigación se desarrolla considerando el periodo comprendido en el **año** 2024 al 2025 Metodológicamente, se define como una investigación de corte transversal, la cual, según Hernández-Sampieri y Mendoza (2018), implica la recolección de datos en

un solo momento con el fin de describir variables y analizar su incidencia en un punto de tiempo determinado. El año 2025 representa el período de ejecución de la tesis y permite analizar la jurisprudencia más reciente emitida por la Corte Superior de Justicia del Cusco y la Corte Suprema, así como la práctica en el litigio vigente bajo los estándares actuales de seguridad jurídica.

4.3. Población y muestra

4.3.1. Población

En la investigación cualitativa, la población se define como el conjunto de todos los casos que concuerdan con determinadas especificaciones. Según Hernández-Sampieri y Mendoza (2018), en los estudios cualitativos la población no busca una representatividad estadística, sino una unidad de análisis que plantea las características necesarias para entender el fenómeno. Para esta tesis, la población está constituida por los especialistas en Derecho Civil (magistrados y abogados especialistas) del Distrito Judicial del Cusco, así como por las resoluciones judiciales emitidas por las salas civiles de la Corte Superior de Justicia de aspecto relevante.

4.3.2. Muestra

La muestra es de tipo no probabilística o dirigida, específicamente una muestra de expertos. De acuerdo con lo planteado por Arias (2012), en este tipo de muestreo la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o los propósitos del investigador.

Para la presente investigación, la muestra está conformada por:

- **Sujetos de estudio:** La muestra estuvo conformada por cuatro (04) expertos en derecho civil, entre abogados litigantes y especialistas en derecho civil de la ciudad del Cusco.

- **Unidades documentales:** La muestra documental estuvo conformada por dos casaciones relevantes emitidas por la Corte Suprema relacionadas con la prescripción adquisitiva entre copropietarios.

Esta selección permite obtener información profunda y detallada (riqueza de datos) sobre los criterios interpretativos aplicados en la jurisdicción de Cusco.

4.4. Instrumentos

Los instrumentos son los soportes materiales que se emplean para recoger y almacenar la información de la investigación. Para el presente estudio, se han diseñado instrumentos específicos que guardan coherencia con el enfoque cualitativo y las categorías de análisis definidas.

4.4.1. Guía de Entrevista Semiestructurada

Es el instrumento principal dirigido a los sujetos de estudio (abogados especialistas y jueces del Cusco). Según lo expresado por Díaz-Bravo et al. (2013), la guía de entrevista semiestructurada permite mantener un hilo conductor sobre los temas de interés, pero otorga libertad al entrevistador y al entrevistado para profundizar en matices, argumentos y experiencias jurídicas. Este instrumento consta de un banco de preguntas abierto orientado a explorar la interpretación del artículo 985° del Código Civil y los elementos probatorios del abandono.

4.4.2. Ficha de Análisis Documental

Este instrumento se aplica a las fuentes secundarias, específicamente a los expedientes judiciales y casaciones. Según Dulzaides y Molina (2004), el análisis documental permite transformar un documento en una unidad de información útil para la investigación. La ficha se estructurará para extraer datos sobre la fundamentación de las

sentencias, los medios probatorios admitidos y el sentido del fallo en procesos de prescripción adquisitiva entre copropietarios.

4.5. Procedimientos

El procedimiento constituye la ruta operativa que sigue el investigador para recolectar la información necesaria. De acuerdo con lo planteado por Hernández-Sampieri y Mendoza (2018), en el enfoque cualitativo el procedimiento es flexible y se adapta a las condiciones del entorno. Para la presente investigación, se han establecido las siguientes fases:

4.5.1. Fase Preparatoria y Documental

Se iniciará con la recolección de fuentes secundarias a través del análisis dogmático. Esto incluye la búsqueda, selección y revisión de normas, jurisprudencia de la Corte Suprema (Casaciones) y doctrina especializada sobre la copropiedad y la prescripción. Según Valles (1999), esta etapa permite construir el marco referencial que servirá para contrastar los datos obtenidos en el campo**.**

4.5.2. Fase de Trabajo de Campo (Ejecución)

En esta etapa se procederá a la aplicación de los instrumentos. Primero, se contactará a los abogados y jueces del Cusco para concertar las entrevistas. Según lo sugerido por Taylor y Bogdan (1987), las entrevistas se realizarán en un ambiente de confianza, permitiendo que los expertos explayen sus criterios sobre el abandono del bien inmueble. Paralelamente, se accederá a los expedientes judiciales seleccionados en la muestra para el llenado de las fichas de análisis documental**.**

4.5.3. Fase de Organización y Tratamiento de Datos

Una vez recolectada la información, se procederá a su transcripción y categorización. Los datos obtenidos de las entrevistas y de los expedientes serán organizados según las categorías de análisis definidas en el capítulo II (Prescripción, Copropiedad y Seguridad Jurídica), preparando el material para el posterior análisis e interpretación de resultados.

4.6. Análisis de datos

El análisis de la información se realizará mediante la técnica de triangulación de datos. Según lo expuesto por Okuda Benavides y Gómez-Restrepo (2005), la triangulación consiste en el uso de múltiples fuentes de datos para estudiar un mismo fenómeno, lo cual permite aumentar la validez y la consistencia de los resultados al cruzar diferentes perspectivas.

En la presente investigación, el proceso de análisis seguirá estos niveles:

- **Nivel Normativo y Dogmático:** Se analizará la interpretación literal y sistemática del artículo 985° del Código Civil y las teorías sobre la función social de la propiedad.
- **Nivel de Campo (Sujetos):** La información recogida en las entrevistas a jueces y abogados de Cusco será analizada mediante un proceso de triangulación, lo que permitirá identificar puntos de encuentro y discrepancias en sus criterios jurídicos.
- **Nivel Jurisprudencial (Documentos):** Se llevará a cabo el análisis exegético de la *ratio decidendi* y los argumentos jurídicos expuestos en las sentencias y casaciones que comprenden la muestra, para la identificación de las líneas interpretativas que prevalecen.

Por último, se hará una interpretación integradora que contrastará los tres niveles del análisis en cuestión, mediante el procedimiento dialéctico ya apuntado; así se dará

cuenta de la pregunta acerca de la posible usucapión en aquellos supuestos de copropiedad y la fiable construcción de las conclusiones que no provengan de la teoría, sino que nazcan -por la complejidad de la realidad jurisdiccional del Cusco- en función del sistema que lo establece.

4.7. Consideraciones éticas

La ejecución del presente estudio se encuentra guiada bajo una ética de compromiso no negociable, propia de la labor científica, pues va más allá de un protocolo administrativo y primará el deber de respeto absoluto a los derechos de los sujetos de estudio y la veracidad de la información obtenida en el Distrito Judicial del Cusco, pues como sostiene Mainetti (2002) la ética de la investigación no es una simple exigencia externa, sino que es el eje deontológico que exige la verdad jurídica de la investigación y el deber de la dignidad del sujeto y el principio de propiedad intelectual.

Por esta razón, y con esta consideración, la interacción con los sujetos de investigación jueces y abogados del Cusco, se fundamentará en el principio de consentimiento informado, por el cual - a cada uno de los participantes - se le dará antes de cualquier entrevista - una explicación clara sobre las finalidades concretas, y que son estrictamente académicas de la tesis doctoral, con el que se buscará su consentimiento explícito y voluntario, asegurando que la participación en la investigación es completamente libre de presiones, sin ningún tipo de repercusiones laborales; a la vez que se le reconoció el derecho a arribar a la conclusión sobre su propia colaboración en cualquier parte del proceso de la misma - sin necesidad de alegar ninguna justificación - dándole siempre la prioridad a su comodidad y libertad.

De igual forma, la investigación garantiza el respeto al rigor del tratamiento de datos sensibles bajo el esquema de anonimación y confidencialidad. Acogiéndonos a lo

sostenido por Hernández-Sampieri y Mendoza (2018), la protección de la identidad de las fuentes es una obligación para evitar sesgos o, en especial, el daño potencial a las personas participantes. Con esta finalidad, las respuestas proporcionadas de los expertos serán organizadas en un sistema de codificación alfanumérica. Igualmente, la investigación de los procesos judiciales locales tendrá aplicación estricta de la anonimización de las partes procesales llegando incluso a la supresión de nombres y de datos concretos para proteger la intimidad y la reserva del proceso.

Finalmente, los cimientos sobre los que se apoya esta investigación son la honestidad intelectual y el rigor académico. Este compromiso con el desarrollo de la investigación se traduce en la plena consideración de la propiedad intelectual, ya que resulta primordial que exista una citación rigurosa de cada fuente bibliográfica y de cada fuente jurisprudencial bajo los cánones que contempla la normativa APA, tal y como hacía ver Noreña et al. (2012), cuando asociaba la credibilidad de un estudio cualitativo con la transparencia en el proceso de los mismos. Por este motivo, se garantizará, en este tipo de análisis sobre la viabilidad de la usucapión en la copropiedad, de hecho, una triangulación de los datos, de tal forma que el análisis sobre la viabilidad de la usucapión en la copropiedad sea un fiel reflejo de la realidad investigada, sin mediar ningún tipo de sesgo ni manipulación.

V. Resultados y discusión

5.1. Resultados

5.1.1. Resultados de la aplicación de instrumentos (Entrevistas)

La fase correspondiente a la recolección de información en el campo fue realizada a través de la técnica de la entrevista semiestructurada, llevada a cabo en una muestra de expertos que fueron seleccionados en virtud de su relevancia en la administración de justicia y en el ejercicio del derecho civil en la ciudad de Cusco. Las conclusiones que a continuación se presentan son fruto de la sistematización de las respuestas dadas por:

- E-01: Magíster en Derecho, jefe de Procuraduría y Abogado (ICAC 3449).
- E-02: Abogado especialista en Derecho Registral (CAL 73635).
- E-03: Abogado especialista en materia Civil (ICAC 8260).
- E-04: Jueza Titular del Segundo Juzgado Civil de Cusco**.**

De las entrevistas realizadas se desprende una compleja realidad jurídica que existe en el Distrito Judicial del Cusco. Existe una tensión manifiesta entre la imprescriptibilidad de la acción de partición y el principio de función social de la propiedad. Los especialistas coinciden en que el artículo 985 del Código Civil plantea una barrera normativa, pero la práctica judicial y la realidad social del Cusco exigen una interpretación que sancione el abandono prolongad.

A. Dimensión Doctrinaria y Jurisprudencial (Objetivo Específico 1)

El análisis de los resultados muestra que la doctrina nacional sigue anclada en un esquema conservador. Esta rigidez, según el testimonio de E-04, se debe a la ‘presunción de representación’ que la norma da a los copropietarios de forma casi inamovible. No obstante, se da un contraste necesario en las posturas de E-02 y E-01, que defienden que, en el caso de un abandono fáctico indiscutible, la usucapión debe ser el mecanismo idóneo

para salvaguardar la seguridad jurídica. En lo que respecta al terreno jurisprudencial, los cuatro expertos coinciden en una preocupante falta de predictibilidad, denunciando que la Corte Suprema todavía no ha podido establecer un criterio uniforme que defina con precisión el momento exacto en que se extingue la posesión en nombre de los demás para dar paso al *animus domini* exclusivo.

B. Criterios de Procedibilidad en la Jurisdicción de Cusco (Objetivo Específico 2)

El trabajo de campo muestra una tendencia clara en los juzgados civiles del Cusco: el *animus domini* no es una presunción, sino un hecho que debe acreditarse mediante actos inequívocos de exclusión. En este punto los expertos E-03 y E-04 coinciden en que la prueba reina es la gestión tributaria y municipal. Que el copropietario haya dejado de depender de un tercero y que se comporte como propietario único del bien se comprueba con hechos materiales como el pago de impuestos de arbitrios y autoevaluación como único contribuyente y la realización de mejoras estructurales.

Tabla 2

Matriz Comparativa de Resultados por Pregunta (Sistematización Detallada)

N°	Categoría / Interrogante	E-01 (Procurador / Abg.)	E-02 (Esp. Registral)	E-03 (Esp. Civil)	E-04 (Jueza Civil)
1	**Interpretación del Arte. 985CC**	Afirma que la norma impide la prescripción	Es posible si hay actos posesorios que	La posesión se presume ejercida en	Doctrina nacional restrictiva por presunción de

		entre copropietarios.	rompen el régimen.	favor de los demás.	representación.
2	**Viabilidad de la Usucapión**	Debería sancionarse el abandono para garantizar el derecho.	Admita la usucapión por función social y seguridad jurídica.	Viable solo si se acredita que el otro fue desplazado.	Totalmente viable; la copropiedad no es una carga perpetua.
3	**Vacíos en la Jurisprudencia**	El artículo 985 protege excesivamente al que abandona.	La jurisprudencia suele ser contradictoria e impredecible.	Muchos fallos son infundados por falta de pruebas sólidas.	Falta de un Pleno Casatorio que unifique el criterio de abandono.
4	**Pruebas de la Exclusividad**	Pago total de impuestos y actitud de dueño único.	Servicios, mejoras estructurales y tributos exclusivos.	Pago de autoevaluación, arbitrajes y actas de constatación.	Gestión municipal única y licencias de obra a nombre propio.
5	**Valoración del Animus Domini**	Se acredita asumiendo las cargas	Se demuestra impidiendo el acceso y no	Actuar de forma independiente	Ausencia de rendición de cuentas y actos de

		tributarias del total.	rindiendo cuentas.	y excluyente de otros.	exclusión claros.
6	**Obstáculos en la Práctica**	La permisividad de la ley con el copropietario ausente.	Excesiva cautela de notarios y falta de predictibilidad.	Dificultad para probar la exclusividad solo con testigos.	Imposibilidad de vía notarial ante cualquier oposición.
7	**Propuestas de Solución**	Legislar específicamente este punto del Código Civil.	Uniformizar criterios y sensibilizar a los operadores.	Establecer criterios claros sobre la interversión del título.	Establecer el "Abandono Calificado" como precedente judicial.

Nota: elaboración propia

De la sistematización y el contraste de las respuestas obtenidas en la matriz anterior, se desprenden tres conclusiones fundamentales que evidencian la ejecución técnica del trabajo de campo. En primer lugar, se ha observado una convergencia determinante en la prueba de exclusión. Los expertos E-01, E-02, E-03 y E-04 coinciden plenamente en que, en la práctica judicial de Cusco, el historial tributario es el factor determinante para el éxito de una demanda de prescripción. El el pago de los impuestos y arbitrios municipales debe estar acreditado a nombre exclusivo del poseedor, pues esta conducta no sólo confirma la continuidad posesoria, sino que es un indicador objetivo de que el copropietario ha asumido de manera unipersonal las cargas del bien. De tal forma, se consigue el desplazamiento de la presunción legal de la gestión compartida, lo que resulta indicativo de un verdadero animus domini.

En segundo término, los hallazgos destacan que la interversión del título es presupuesto procesal ineludible. El estudio revela que el simple paso del tiempo no es suficiente, pues el copropietario debe demostrar una evidente “mutación” en su condición jurídica, pasando de una posesión con representación a otra de carácter exclusivo y excluyente. Este quiebre de la relación posesoria se concreta, según el propio informante E-04, en actos externos y verificables: el cese definitivo de cualquier rendición de cuentas, así como la exclusión fáctica de los demás titulares. Esos sucesos rompen la unidad del régimen de la propiedad indivisa y anuncian el nacimiento del animus domini mismo.

De este modo, los resultados muestran una postura crítica y unánime frente a la inactividad normativa y la desprotección que genera el abandono. Los especialistas sostienen que el sistema legal peruano termina por proteger el desinterés prolongado de los copropietarios ausentes, haciendo que la imprescriptibilidad de la reapareció sea absoluta. Esa rigidez no es inocua: en Cusco se traduce en parálisis social y económica, con predios improductivos y conflictos sucesorios infinitos. Los expertos coinciden en que el Derecho debe evolucionar hacia un enfoque que proteja a quien efectivamente habita, cuida y la función social del inmueble , sancionando la negligencia de quienes dejaron de cumplir con sus deberes como titulares.

C. Resultados de ficha de análisis documental

Con el propósito de consolidar el estudio, se ha apoyado en el análisis de fuentes documentales secundarias, incorporando normas sustantivas, doctrina de vanguardia y la jurisprudencia vinculante de la Corte Suprema. Así, la investigación llega a identificar las brechas legales por las que se mueve la evolución de la usucapión en la copropiedad. Esta técnica no se limita a recolectar datos, sino que permite trazar una dialéctica entre la rigidez normativa del Código Civil y las aperturas interpretativas que los altos tribunales

han trazado recientemente. De tal manera, la investigación llega a identificar las brechas legales por donde se mueve la evolución de la usucapión en la copropiedad..

A continuación, se detalla el análisis de los documentos seleccionados:

Tabla 3

Matriz de Análisis Documental

Norma / País / Ciudad	**Entidad / organización**	**Análisis**
Código Civil – Artículo 950 / Perú	Congreso de la República del Perú	En nuestro sistema, la usucapión está regulada en el artículo 950 del Código Civil, que regula el tránsito de la posesión al derecho de propiedad. La Ley requiere que esta posesión sea continua, pacífica y pública, con animus domini, por un plazo de diez años, o reducirlo a cinco años si existe título justo y buena fe. El presente artículo no se limita a enunciar requisitos sino que establece las condiciones esenciales para que el ejercicio fáctico del control sobre un inmueble se convierta en una titularidad jurídica plena y oponible a terceros.. (LP Derecho)

Código Civil – Artículo 985 / Perú	Congreso de la República del Perú	El artículo 985, dispone que la acción de partición es imprescriptible, y que ninguno de los copropietarios ni sus sucesores puede adquirir por prescripción los bienes comunes frente a los demás comuneros. La norma parte del principio según el cual la posesión ejercida por un copropietario se presume realizada en beneficio de todos los demás, por lo que no puede configurarse el animus domini frente a los condóminos.
Casación Nº 3323-2013-Lima / Perú	Corte Suprema de Justicia de la República	La Corte Suprema precisó que la prescripción adquisitiva no resulta improcedente cuando los demandantes reclaman únicamente la fracción adquirida del bien y no la totalidad del bien común. La sentencia explica que el artículo 985 del Código Civil impide que un copropietario prescriba la totalidad del bien común, pero no necesariamente impide reclamar la prescripción respecto de una parte específica cuando se cuenta con un título imperfecto o incompleto. (LP)

Casación Nº 831-2015-Lima / Perú	Corte Suprema de Justicia de la República	La Corte Suprema señaló que la usucapión de derechos y acciones no resulta jurídicamente imposible cuando se individualizan los porcentajes correspondientes de propiedad y los titulares de los mismos. Este criterio reconoce la posibilidad de analizar la prescripción adquisitiva incluso en contextos de copropiedad, siempre que se delimiten adecuadamente las cuotas del bien. (LP Derecho)
Cuarto Pleno Casatorio Civil – Casación Nº 2195-2011-Ucayali / Perú	Corte Suprema de Justicia de la República	Este pleno casatorio estableció criterios vinculantes sobre la prescripción adquisitiva como mecanismo de defensa frente a procesos de desalojo. Se reconoció que, cuando el demandado acredita los requisitos de la prescripción adquisitiva, esta puede ser considerada como una defensa eficaz frente a la pretensión de restitución del inmueble. (MEJAB)
Artículo doctrinario: "Copropiedad y usucapión: ¿Los copropietarios pueden	Revista jurídica *Advocatus* – Universidad de Lima	El estudio doctrinario analiza la prohibición de la prescripción entre copropietarios en el Código Civil peruano y examina su compatibilidad

adquirir por prescripción adquisitiva los bienes comunes?" / Perú	con la función social de la propiedad. El autor sostiene que la usucapión podría justificarse en determinados supuestos de posesión exclusiva y abandono del bien por parte de los demás copropietarios, tomando en cuenta experiencias del derecho comparado. (Revistas Ulima)

Nota: Elaboración propia

Del análisis de la matriz precedente se extraen conclusiones técnicas de alta relevancia para la ejecución de la tesis:

1. Se observa que mientras la norma positiva (Art. 985 CC) es rígida en su prohibición, la jurisprudencia de la Corte Suprema (Casaciones 3323-2013 y 831-2015) ha construido una vía de excepción. Esta vía permite la prescripción siempre que se delimite la cuota o fracción, lo que respalda directamente la viabilidad jurídica de la propuesta de esta tesis.
2. Tanto la doctrina como la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema coinciden en una premisa fundamental: el derecho de propiedad no protege al ejercicio arbitrario del abandono. Por, al contrario, la Constitución protege preferentemente al poseedor que da utilidad económica al predio, frente a aquel copropietario que se descuida de sus deberes de dominio. Esta concepción refuerza la idea de que la propiedad trae aparejadas responsabilidades; no es un derecho estático sino una facultad que debe ejercerse en función del dinamismo económico y el bienestar social.

3. El análisis documental muestra cómo los juzgados cusqueños han construido un marco interpretativo con el que es posible fundar sentencias de prescripción en casos de copropiedad. Esta técnica de interpretación sistemática permite que el Derecho se pliegue a la realidad fáctica del poseedor exclusivo, alcanzando una solución justa sin quebrantar la estructura normativa, sino más bien adaptándola a las necesidades del tráfico jurídico local. En lugar de toparse de Frente con la literalidad del Código Civil, los magistrados recurren a la figura de la individualización de cuotas. técnica de interpretación sistemática permite que el Derecho se adapte a la realidad fáctica del poseedor exclusivo, logrando una solución justa sin quebrantar la estructura normativa, sino adaptándola a las necesidades del tráfico jurídico local.

5.2. Discusión

Este debate representa el núcleo analítico de la presente investigación, la cual se ha organizado a través de una triangulación metodológica que permite confrontar cuatro dimensiones fundamentales : la evidencia empírica recogida en el Distrito Judicial del Cusco, el rigor de la base normativa, la profundidad de la doctrina y dimensiones la tendencia la evidencia empírica recogida en el Distrito Judicial del Cusco, el rigor de la base normativa, la profundidad de la doctrina y la tendencia actual de la Corte Suprema. Actual de la Corte Suprema. El objetivo no es solamente descriptivo, sino que pretende valorar si la interpretación del artículo 985 del Código Civil responde verdaderamente a la realidad social del abandono inmobiliario. Desde este ángulo se mira si el sistema de justicia local está en tono con los postulados de equidad y la función social de la propiedad, pilares que reclaman hoy una relectura del derecho frente a la desidia del titular ausente.

5.2.1. Discusión respecto al objetivo específico 1

Con relación al primer objetivo, se abre una clara tensión dialéctica entre la rigidez de una norma concebida bajo paradigmas del siglo pasado, y la necesaria flexibilidad de la jurisprudencia contemporánea. El artículo 985 del Código Civil contiene una prohibición que, aislada y leída al pie de la letra, elimina toda posibilidad de usucapión entre condóminos, pues parte del presupuesto de que el acto de uno siempre beneficia al conjunto. Con los antecedentes, sin embargo, se abre una brecha insostenible: nuestro sistema registral, de carácter meramente declarativo, ha terminado por divorciar la 'verdad jurídica' que emana del registro, de la 'verdad fáctica' que impone la posesión efectiva.

El Análisis documental, con base en las Casaciones Nº 3323-2013-Lima y Nº 831-2015-Lima, indica que la prohibición de prescribir entre copropietarios desaparece cuando se trata de fracciones o cuotas ideales identificables. La Revista Advocatus sugiere que nos encontramos ante una corriente evolutiva donde la usucapión opera como un necesario saneamiento frente a la desidia. El hallazgo da la razón a la postura de la informante E-04 (Jueza Civil de Cusco) que critica una doctrina tradicional "hiperprotectora" que bajo el velo de la imprescriptibilidad termina castigando al poseedor diligente. En resumen, la praxis jurídica peruana va evolucionando del formalismo rígido a una interpretación finalista y sociológica, que pone por delante la función social y la productividad del bien.

5.2.2. Discusión respecto al objetivo específico 2

En el Distrito Judicial de Cusco, en cuanto a la praxis, el debate se centra en la figura de la interversión del título. Este trabajo sostiene, desde su marco teórico, que la usucapión entre copropietarios requiere de una mutación sustancial:de dejar de ser un poseedor en nombre de la comunidad a erigirse enun poseedor exclusivo con animus

domini. Los encuentra empíricos dotan de fuerza a este presupuesto teórico, donde coinciden los expertos E-02 (Especialista Registral) y E-03 (Abogado Civilista) en que no basta el tiempo, sino que deben acreditarse actos inequívocos de exclusión .que nieguen el derecho del otro comunero, logrando así quebrar la presunción de representatividad.

Esta postura se ve reforzada al relacionarse con los lineamientos establecidos en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, que exige que la posesión para poder usucapir se ejerza, principalmente, en calidad de propietario. En la praxis judicial del Cusco, el concepto no queda solo en lo subjetivo, sino que se plasma en la externalización de actos de dominio que efectivamente excluyen a los demás titulares. El consenso de los entrevistados apunta a que son pruebas de "ruptura" de la copropiedad el pago exclusivo del autoevaluó, los arbitrajes municipales y la ejecución de mejoras estructurales. De conformidad con la Casación Nº 3887-2015-Lima, se deduce que el éxito de la pretensión está sujeto a una 'mutación jurídica' del título posesorio, donde el magistrado ha de valorar la abdicación de obligaciones del titular registral frente a la asunción íntegra de cargas por quien actúa como único y verdadero propietario.

5.2.3. Discusión respecto al objetivo general

Al abordar el objetivo general mediante la triangulación integral, se llega a la conclusión de que el abandono del inmueble constituye la causa eficiente que justifica la excepción a la regla de imprescriptibilidad. Los resultados muestran que mantener la rigidez del artículo 985 frente a un abandono total, vulnera de forma directa el artículo 70 de la Constitución, que subordina la propiedad al bien común. En el Perú, el dominio no es una carta blanca para la negligencia, sino más bien un derecho-deber que implica responsabilidades sociales y tributarias. El Derecho no puede proteger la inactividad de un propietario ausente frente al esfuerzo de quien le da vida y utilidad al predio.

La propuesta de 'Abandono Calificado' del informante E-04, pone de relieve una verdad jurídica ineludible: De ahí que la conclusión del debate sea que la prescripción adquisitiva en el régimen de copropiedad es una respuesta legítima y necesaria para la sanación de la propiedad. El Derecho no puede proteger la perpetua impunidad de quien durante décadas ha incumplido sus obligaciones. Este desinterés crónico por parte del titular no es inocuo, genera externalidades negativas que asfixian a la ciudad del Cusco, cuentos como la inseguridad jurídica, la tugurización de predios y el estancamiento del mercado inmobiliario local. ahí que la conclusión del debate sea que la prescripción adquisitiva en el régimen de copropiedad es una respuesta legítima y necesaria para la sanación de la propiedad. La usucapión se constituye así como una sanción civil al abandono y como un instrumento de paz social que asegura la titularidad a favor de quien, con su presencia y cuidado, se hace carga realmente del bien.

5.2.4. Triangulación con los Antecedentes de la Investigación

Para dotarlo de una sólida validez científica, es necesario después de los resultados obtenidos en el Distrito Judicial del Cusco al ejercicio de contrastación con los antecedentes nacionales e internacionales detallados en el Capítulo II. El El análisis comparado no sólo confirma la validez de los datos obtenidos “in situ”, sino que permite insertar la problemática local dentro de las corrientes actuales del Derecho Civil, con lo que las conclusiones de esta tesis se apoyan en un sólido soporte dogmático y jurisprudencial.

A. De la ineficacia del sistema registral (Contraste con Antecedentes) Como ya se señaló en el estado de la cuestión, el sistema registral peruano presenta fallas estructurales que le impiden capturar la realidad posesoria de los lotes en zonas urbanas consolidadas. Los resultados de la presente investigación coinciden con la doctrina anterior al sostener que la “fe pública registral” suele proteger derechos

que se han vaciado de contenido fáctico. Esa La distancia entre el asiento registral y la vivencia del inmueble demuestra que el registro, en vez de ser un espejo de la realidad, se ha convertido en un refugio de formas legales que ignoran el dinamismo de la posesión.

Al cruzar estos hallazgos con la evidencia empírica, en particular con el testimonio del informante E-02 (Especialista Registral), se corrobora que la copropiedad en el Cusco es, en su mayoría, resultado de sucesiones no saneadas. Esa situación ha provocado una "petrificación" del tráfico inmobiliario y los predios se han quedado atrapados en la informalidad. En este En este contexto, la prescripción adquisitiva no se ha de considerar como un atentado a la seguridad jurídica del registro, sino como un instrumento insustituible de saneamiento para la armonización entre titularidad jurídica y realidad de la posesión material.

B. Comparativa de la Función Social (Perspectiva con Antecedentes Internacionales)El análisis de antecedentes internacionales, permite constatar que las legislaciones de la región, han transitado con éxito hacia una concepción de la propiedad como un derecho-deber. Mientras otras legislaciones penalizan la inercia del propietario, nuestra norma se queda anclada en un modelo decimonónico que prioriza la inacción frente a la productividad y la utilidad social del suelo. Al poner en contraste este avance con nuestra realidad, resulta claro que el artículo 985 del Código Civil peruano se ha quedado atrás respecto de una tendencia mundial que ya permite castigar el abandono patrimonial. legislaciones penalizan la inercia del propietario, nuestra norma se queda anclada en un modelo decimonónico que prioriza la inacción frente a la productividad y la utilidad social del suelo.

Nuestros Los argumentos ratifican la tesis de que una propiedad despojada de su función social, hecho que se repite en los casos de abandono total en Cusco, no puede ser protegida a perpetuidad. Por, al contrario, la regulación debe propiciar su consolidación a favor de quien asuma efectivamente las cargas públicas y el cuidado del bien. Esta postura se encuentra en la línea de lo manifestado por el informante E-04, quien plantea como norma jurídica necesaria para romper con la imprescriptibilidad el "Abandono Calificado". Con este enfoque, la usucapión no se ve ya como una pérdida para el dueño descuidado, sino como una ganancia para la seguridad jurídica y para el desarrollo urbano.

C. Superación del formalismo (Síntesis de la triangulación)Por último, si bien posturas tradicionales sugieren que la usucapión entre copropietarios es figura "improcedente", debido a una lectura exegética de la norma, los resultados de este trabajo evidencian que tal rigidez está siendo superada. La triangulación permite insertar nuestra investigación en la vanguardia jurídica, proponiendo una solución que equilibre la seguridad del registro con la justicia social, reconociendo el derecho de quien habita y protege el inmueble frente a la desidia del titular formal. Así lo constata la de la evolución de la interpretación judicial, tal como se desprende de las Casaciones Nº 3323-2013 y 831-2015-Lima. la triangulación permite insertar nuestra investigación en la vanguardia jurídica, proponiendo una solución que equilibre la seguridad del registro con la justicia social, reconociendo el derecho de quien habita y protege el inmueble frente a desidia del titular formal.

VI. Conclusiones

Primera. - Concluye que existe una marcada dicotomía entre la rigidez dogmática del artículo 985 del Código Civil y la actual tendencia interpretativa de la judicatura peruana. Si bien es cierto que la norma positiva mantiene una tajante prohibición de prescripción entre copropietarios, el análisis de las Casaciones N° 3323-2013-Lima y N° 831-2015-Lima permite concluir que dicha restricción ya no es absoluta en sede jurisdiccional. La usucapión se ha calificado como jurídicamente viable cuando existe la individualización fáctica de cuotas ideales lo que evidencia un giro hacia la protección de la función social de la propiedad y la seguridad jurídica, reemplazando al formalismo registral por la realidad de la posesión productiva.

Segunda. - La interversión del título ha sido el eje determinante utilizado por los operadores del Distrito Judicial del Cuzco para viabilizar la usucapión en regímenes de copropiedad. conformidad con los lineamientos establecidos por el Cuarto Pleno Casatorio Civil, para lograr el éxito de la pretensión es necesario demostrar la existencia de actos inequívocos de posesión exclusiva y adversarial. la práctica local, satisfacción por propia persona de las obligaciones tributarias, el pago de arbitrajes y la inversión en mejoras estructurales, no son meras formalidades administrativas, sino la prueba objetiva de que el sujeto ha cambiado su calidad de poseedor para la comunidad a la de propietario exclusivo, quebrando así la presunción de representatividad.

Tercera. - Concluye que la falta de ocupación prolongada del inmueble por los copropietarios trasciende el ámbito privado y se constituye en vulneración del mandato del artículo 70 de la Constitución Política del Perú. La investigación muestra que la propiedad no es un derecho absoluto de indol individualista, sino una facultad al servicio del bien común, que conlleva ineludibles responsabilidades sociales y tributarias. En el caso de la ciudad del Cusco la falta de interés de los titulares genera externalidades

negativas como la inseguridad urbana y la paralización del tráfico inmobiliario, por ello el ordenamiento jurídico tiene razón al proteger la posesión activa de quien le da utilidad social al bien, sancionando a través de la usucapión la negligencia del formal titular.

Cuarta. - Finalmente, la triangulación integral de la información permite comprobar que la prescripción adquisitiva de dominio sobrepasa su naturaleza de trámite para operar como un mecanismo de saneamiento orgánico frente al abandono sistemático de bienes en copropiedad. Los resultados del presente estudio sugieren que el sistema jurídico debe reconocer al 'Abandono Calificado' como presupuesto sustancial que legitima la consolidación del dominio en sujetos activos. De este modo, la usucapión asegura la conservación y productividad del patrimonio inmobiliario, convirtiéndose en un motor de desarrollo urbano que privilegia la realidad del esfuerzo humano por sobre la inacción del titular registral.

VII. Recomendaciones

Primero. - Concluye que existe una marcada divergencia entre la rigidez del artículo 985 del Código Civil, y la tendencia interpretativa de los jueces peruanos en la actualidad. Si bien la ley es tajante en cuanto a que entre copropietarios no procede la prescripción, el análisis de las Casaciones N° 3323-2013-Lima y N° 831-2015-Lima, nos muestra, que esta prohibición ya no es absoluta en los tribunales. La usucapión es jurídicamente viable cuando se pueden individualizar de hecho las cuotas ideales, lo que es un cambio a la protección de la función social de la propiedad y de la seguridad jurídica. De este modo se prioriza la realidad del poseedor efectivo y productivo frente al simple formalismo registral.

Segundo. - La reforma del artículo 985 del Código Civil se sugiere para que se incorpore una excepción legal que admita la prescripción adquisitiva entre copropietarios en casos de "Abandono Calificado". Esta reforma debería permitir la usucapión cuando se pruebe fehacientemente el abandono total del predio por los demás condóminos y la asunción exclusiva de las cargas públicas y el mantenimiento integral del bien por un período superior a diez años. Esta reforma pondría en conformidad la legislación civil con el mandato del artículo 70 de la Constitución que pena la ociosidad y premia la productividad de la propiedad.

Tercero. - A los abogados y al mundo académico: Se recomienda profundizar y fortalecer la utilización de la doctrina sobre la Función Social de la Propiedad como eje vertebrador en la argumentación de los procesos de saneamiento. El jurista debe superar la exégesis literal de la norma para comprobar, a través de un control de convencionalidad y de constitucionalidad, que la protección del dominio debe favorecer en primer lugar al titular que aporta al bien común. En este sentido, la defensa técnica debe señalar que el

abandono del recurso suelo rompe el equilibrio del derecho-deber, legitimando la consolidación de la propiedad a manos de quien garantiza su utilidad y vigencia.

VIII. Referencias

Abogados Inmobiliarios Perú. (2023). *La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio en el Perú*. https://www.abogadosinmobiliarios.pe/usucapion/

Alexy, R. (2007). *Teoría de los derechos fundamentales*. Centro de Estudios Constitucionales.

Arata Solís, M. (2003). Definición de copropiedad. En *Código Civil Comentado, Tomo V: Derechos Reales*. Gaceta Jurídica.

Arias, F. G. (2012). *El Proyecto de Investigación. Introducción a la metodología científica* (6.ª ed.). Editorial Episteme. https://www.researchgate.net/publication/301894369_EL_PROYECTO_DE_INVESTIGACION_6a_EDICION

Ascue Lovon, J. M. (2019). *Determinación del justo título en los procesos de prescripción adquisitiva de la propiedad de bienes inmuebles, contemplada en el artículo 950 del Código Civil Peruano* (Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco). Repositorio UNSAAC. http://hdl.handle.net/20.500.12918/5097

Bautista-Alderete, J. (2016). Copropiedad y usucapión: ¿Los copropietarios pueden adquirir por prescripción adquisitiva los bienes comunes? *Revista Advocatus, Universidad de Lima*. https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4421

Beas, C. (2021). *Metodología de la investigación jurídica*. Universidad Nacional Autónoma de México. https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/15/7161/20.pdf

Bernal, C. A. (2016). *Metodología de la investigación: administración, economía, humanidades y ciencias sociales* (4.ª ed.). Pearson Educación. https://bibliotecadigital.uce.edu.ec/s/L-D/item/2213

Cadenas Vásquez, K., & Holguín Uscamayta, G. (2021). *La prescripción adquisitiva de dominio y el derecho de posesión en terreno privado de San Juan de Miraflores* (Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú). Repositorio Institucional. https://hdl.handle.net/20.500.13067/1397

Castán Tobeñas, J. (1999). *Derecho civil español, común y foral* (Vol. II). Editorial Reus.

Congreso de la República del Perú. (1984). *Código Civil peruano. Decreto Legislativo N° 295*. https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/

Constitución Política del Perú. (1993). Congreso de la República del Perú. https://www.gob.pe/constitucion

Corte Suprema de Justicia de la República. (2011). *Casación Nº 3490-2011-Lima*. Sala Civil Permanente. https://lpderecho.pe/prescripcion_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/

Corte Suprema de Justicia de la República. (2013). *Casación Nº 3323-2013-Lima*. Sala Civil Permanente. https://lpderecho.pe/prescripcion-adquisitiva-seguida-adquirentes-copropietario-no-resulta-improcedente/

Crespo Santiago, & Carrasco Ramos. (2020). *La imposibilidad del copropietario de adquirir por prescripción adquisitiva los bienes en copropiedad y su influencia en el tráfico de bienes en la ciudad de Huancayo, 2017-2018* (Tesis de grado, Universidad Peruana los Andes). Repositorio Institucional. https://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/1874

De Trazegnies, F. (2000). *La posesión y la propiedad en el derecho civil peruano*. Fondo Editorial PUCP.

Díaz-Bravo, L., Torruco-García, U., Martínez-Hernández, M., y Varela-Ruiz, M. (2013). La entrevista, recurso flexible y dinámico. *Investigación en Educación Médica*, 2(7), 162-167. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-50572013000300009

Díez-Picazo, L. (2008). *Fundamentos del derecho civil patrimonial* (6.ª ed.). Editorial Civitas.

Duguit, L. (1911). *La función social de la propiedad*. Conferencias en la Universidad de Buenos Aires. https://es.wikipedia.org/wiki/Funci%C3%B3n_social_de_la_propiedad

Dulzaides, M. E. y Molina, A. M. (2004). Análisis documental y de información: dos conceptos diferentes. *ACIMED*, 12(2). http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1024-94352004000200011

Espinoza Espinoza, J. (2021). *Derecho civil: Parte general y derechos reales* (12.ª ed.). Palestra Editores.

Fernández Sessarego, C. (2003). *Derecho de la persona y de familia*. Fondo Editorial PUCP.

Gómez Obregón, P. A. (2013). *Prescripción adquisitiva de bien inmueble entre copropietarios* (Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo). Repositorio UCV. https://hdl.handle.net/20.500.12692/120692

Gonzales Barrón, R. (2005). *Propiedad y derechos reales* (2.ª ed.). Gaceta Jurídica.

Haro Betún, D. I. (2022). *La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la cuota de un copropietario* (Tesis de grado, Universidad Nacional de Chimborazo, Ecuador). Repositorio UNACH. http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/9511

Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. P. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGraw-Hill Interamericana. https://www.academia.edu/112987196/Hern%C3%A1ndez_Sampieri_R_and_Mendoza_C_2018_Metodolog%C3%ADa_de_la_investigaci%C3%B3n_Las_rutas_cuantitativa_cualitativa_y_mixta

Ihering, R. von. (1906). *La teoría de la posesión*. Editorial Reus.

In Nomine Iuris. (2010). *Prescripción adquisitiva: preguntas y respuestas frecuentes*. Blog jurídico. http://innomineiuris.blogspot.com/2010/10/prescripcion-adquisitiva-preguntas-y.html

IUS Latin Civil. (2024). *Prescripción adquisitiva de dominio en Perú: Definición, requisitos y trámite*. https://iuslatin.pe/prescripcion-adquisitiva-de-dominio-en-peru-definicion-requisitos-y-tramite/

Jiménez Jaramillo, M. (2024). *La prescripción adquisitiva en la copropiedad como consecuencia del abandono del bien* (Tesis de licenciatura, Universidad Señor de Sipán). Repositorio USS. https://hdl.handle.net/20.500.12802/12318

León Barandiarán, F. (2001). *Derecho civil patrimonial: Derechos reales*. Fondo Editorial PUCP.

León Hilario, L. (2023). Contratación, administración o uso exclusivo sobre bienes en copropiedad y tutela jurídica de los copropietarios excluidos. *IUS ET VERITAS*, (67). https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/28134

LP Derecho. (2020). *¿El copropietario puede adquirir por prescripción el bien común?* https://lpderecho.pe/copropietario-puede-adquirir-bien-comun-prescripcion-adquisitiva/

LP Derecho. (2021). *Copropiedad se mantiene, aunque uno de los copropietarios se encuentre en posesión: usucapión resulta jurídicamente imposible (Exp.00885-2015-0)*. https://lpderecho.pe/copropiedad-mantiene-propietario-encuentre-posesion-usucapion-resulta-imposible-juridicamente-exp-00885-2015-0/

Mainetti, J. A. (2002). *Ética de la investigación científica*. Editorial de la Universidad Nacional de La Plata. https://www.academia.edu/69317884/%C3%89tica_De_La_Investigaci%C3%B3n_Cient%C3%ADfica

Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial* (Vol. II). Editorial Jurídica Europa-América.

Morillo Chamorro, M. G., & Lascano Báez, G. (2018). El régimen de copropiedad y sus problemas jurídicos. *Revista RFJ*, (3), 143–158. https://oaji.net/pdf.html?n=2020%2F8968-1598413014.pdf

Noreña, A. L., Alcaraz-Moreno, N., Rojas, J. G., y Reales-Figueroa, L. N. (2012). Aplicabilidad de los criterios de rigor y éticos en la investigación cualitativa. *Investigación y Educación en Enfermería*, 30(2). http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0120-53072012000200012

Okuda Benavides, M., y Gómez-Restrepo, C. (2005). Métodos en investigación cualitativa: triangulación. *Revista Colombiana de Psiquiatría*, 34(1), 118-124. http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=s0034-74502005000100008

Papaño, H., García, R., & Quiñones, J. (1990). *Tratado de prescripción adquisitiva de dominio*. Editorial Jurídica del Perú.

Pillco Apaza, M., & Quispe Chuizo, C. (2023). *Análisis de los efectos jurídicos de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial: estudio en la provincia de Anta, Cusco* (Tesis de licenciatura, Universidad Andina del Cusco). Repositorio UAC. https://hdl.handle.net/20.500.12557/5771

Planiol, M., & Ripert, G. (1946). *Tratado práctico de derecho civil francés* (Tomo III). Editorial Reus.

Rengifo, F. (2019). La prescripción adquisitiva y la propiedad inmueble en copropiedad. *Revista de Derecho Civil*, 6(2), 45-67. https://dialnet.unirioja.es/

Roca Sastre, L. (1970). *La posesión*. Editorial Bosch.

Saldaña Cisneros, J. L. (2016). *La posesión en el derecho peruano*. Fondo Editorial UNMSM.

Savigny, F. C. von. (1840). *Tratado de la posesión*. Editorial Reus.

Senisse Abogados. (s. f.). *Apuntes necesarios sobre el tratamiento de la prescripción adquisitiva de dominio en el Perú*. https://senisseabogados.com/

SUNARP / Pleno Registral. (s. f.). *La prescripción adquisitiva en relación con el registro*. https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/11/PPT-Prescripci%C3%B3n-Adquisitiva-de-Dominio.pdf

Suprema Corte de Justicia de Colombia. (2015). *Sentencia SC-16295-2015*. https://www.cortesuprema.gov.co/

Suprema Corte de Justicia de la Nación (México). (2014). *Tesis aislada 1a. CCLVIII/2014*. https://sjf.scjn.gob.mx/

Taylor, S. J. y Bogdan, R. (1987). *Introducción a los métodos cualitativos de investigación*. Paidós. https://es.scribd.com/document/660955671/Taylor-Bogdan-1987-Introduccion-a-Los-Metodos-Cualitativos-de-Investigacion

Torres Vásquez, A. (2012). *Derecho civil patrimonial: Derechos reales*. Fondo Editorial PUCP.

Tribunal Constitucional del Perú. (2003). *Sentencia Exp. Nº 0008-2003-AI/TC*. https://www.tc.gob.pe/

Tribunal Constitucional del Perú. (2011). *Sentencia Exp. Nº 02109-2011-PA/TC*. https://www.tc.gob.pe/

Usco Rutti, D. (2024). ¡El suelo no es mercancía! Una reflexión sobre los derechos y obligaciones del propietario del suelo en el marco de la función social de la propiedad. *Foro Jurídico*, (20), 311–331. https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/30191

Vallés, M. (1999). *Técnicas cualitativas de investigación social. Reflexión metodológica y práctica profesional*. Síntesis. https://www.paginaspersonales.unam.mx/app/webroot/files/5880/Asignaturas/2626/Archivo2.5800.pdf

Varsi Rospigliosi, E. (2020). *Derecho de propiedad* (7.ª ed.). Gaceta Jurídica.

Vásquez Torres, M. (2018). *Derechos reales: teoría y práctica* (2.ª ed.). Fondo Editorial UNMSM.

Vera Gutiérrez, K. (2023). *La prescripción adquisitiva de las cuotas ideales de la copropiedad en la legislación civil peruana* (Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo). Repositorio UNASAM. http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/5701

Los anexos, panel fotográfico y otros documentos están resguardados en la oficina de repositorio digital institucional en la Biblioteca Central de la Universidad Tecnológica de los Andes