



— Universidad —
Inca Garcilaso de la Vega
Nuevos Tiempos. Nuevas Ideas

ESCUELA DE POSGRADO

Dr. Luis Claudio Cervantes Liñán

MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

TESIS

“EFECTOS DEL EMBARGO EN LA COPROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS-LIMA”

PRESENTADO POR:

JOSÉ RAÚL CHUQUIRUNA VALDERRAMA

IVO SIMÓN ANTONIO REMUZGO GAGLIUFFI

Para que obtengan el grado de Maestros en Derecho Civil y Comercial

ASESORA DE TESIS: DRA. LITA SÁNCHEZ CASTILLO

LIMA - PERÚ

2018

DEDICATORIA

A mis padres: Napoleón y Margarita, por guiarme por el buen camino de la vida; a mi esposa Giovanna, por su compañerismo y apoyo constante; a mis hijos: Jesusito, Camuchita y Lupita, por su comprensión y tiempo.

José Raúl.

DEDICATORIA

A Cristina Gagliuffi de Remuzgo, mi mejor amiga, mi cómplice, mi mamá.

Ivo Simón.

AGRADECIMIENTO

A las autoridades de la Escuela de Posgrado de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega por habernos facilitado culminar satisfactoriamente nuestros estudios profesionales de Maestría; a los señores catedráticos, por sus consejos y orientaciones; y para nuestros compañeros por su aliento permanente

Los Autores.

ÍNDICE

Resumen	
Abstract	
Introducción	

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1	Marco Histórico	01
	1.1.1 Embargo	01
	1.1.2 Copropiedad.....	03
	1.1.3 Bienes inmuebles.....	04
1.2	Marco Legal	07
	1.2.1 Embargo	07
	1.2.2 Copropiedad.....	12
	1.2.3 Bienes inmuebles.....	19
1.3	Marco Teórico	20
	1.3.1 Embargo	20
	1.3.2 Copropiedad.....	42
	1.3.3 Bienes inmuebles.....	69
1.4	Investigaciones	83
	1.4.1 Investigaciones Nacionales.....	83
	1.4.2 Investigaciones Internacionales	87
1.5	Marco Conceptual.....	91

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1	Planeamiento del Problema	96
	2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática	96

2.1.2	Antecedentes Teóricos	98
2.1.3	Definición del Problema.....	100
2.2	Finalidad y Objetivos de la Investigación.....	101
	2.2.1 Finalidad	101
2.2.2	Objetivo General y Específicos	101
2.2.3	Delimitación del Estudio	103
2.2.4	Justificación e Importancia del Estudio	103
2.3	Hipótesis y Variables.....	104
2.3.1	Supuestos Teóricos.....	104
2.3.2	Hipótesis Principal y Específicas	104
2.3.3	Variables e Indicadores.....	106

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1	Población y Muestra.....	108
3.2	Diseño Utilizado en el Estudio.....	110
3.3	Técnica e Instrumento de Recolección de Datos	111
3.4	Procesamiento de Datos.....	111

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1	Presentación de Resultados	112
4.2	Contrastación de Hipótesis	141
4.3	Discusión	155

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Conclusiones	158
5.2	Recomendaciones.....	160

BIBLIOGRAFÍA

Referencias bibliográficas

Referencias electrónicas

ANEXOS:

01 Matriz de Consistencia

02 Encuesta

03 Ficha de validación del instrumento de investigación juicio y expertos

RESUMEN

En cuanto al desarrollo del estudio, trató sobre una problemática de mucho interés en el campo del Derecho Civil y Comercial, titulado "*Efectos del embargo en la copropiedad de los bienes inmuebles no inscritos en los Registros Públicos-Lima*", dado que será de utilidad para los operadores del derecho.

El tipo de investigación fue explicativo y el nivel aplicativo; por otro lado, el método y diseño de investigación fue *expos facto* o retrospectivo; y con relación a la población objeto de estudio estuvo constituida por la Corte Superior de Lima y el Colegio de Abogados de Lima (CAL) y la muestra fue de 48 Jueces y 379 Abogados hábiles con un muestreo probabilístico de probabilidad del 95% de confianza y con un margen de error de 5%.

Respecto a los instrumentos utilizados para la medición de las variables fue la técnica de la encuesta con su instrumento el cuestionario, el cual fue validado por Jueces expertos que realizaron la evaluación con el Grado de Doctores, quienes dieron la validación de criterios y de constructo; en cuanto a la prueba estadística fue el *ji* o *chi* cuadrado, corregida por Yates.

El resultado obtenido luego de contrastar la hipótesis, ha permitido determinar que, los efectos que tienen el embargo y la copropiedad están relacionados significativamente con los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos a nivel de los Registros de Propiedad Inmueble-SUNARP.

Palabras claves: Embargo, copropiedad, bienes inmuebles, mandato judicial, derechos sucesorios, administración de propiedad.

ABSTRACT

Regarding the development of the study, he dealt with a problem of great interest in the field of Civil and Commercial Law, entitled "Effects of the embargo on the co-ownership of immovable property not registered in the Public Registries-Lima", given that it will be useful for the right operators.

The type of investigation was explanatory and the application level; On the other hand, the method and design of the research was expository or retrospective; and in relation to the population under study was constituted by the Superior Court of Lima and the Bar Association of Lima (CAL) and the sample was 48 Judges and 379 Skilled Lawyers with a probabilistic probability sampling of 95% confidence and with a margin of error of 5%.

Regarding the instruments used to measure the variables, it was the survey technique with its instrument, the questionnaire, which was validated by expert Judges who made the evaluation with the Degree of Doctors, who gave the validation of criteria and construct; as for the statistical test it was the chi or chi square, corrected by Yates.

The result obtained after testing the hypothesis, has made it possible to determine that the effects of the lien and co-ownership are significantly related to immovable property that is not registered at the level of the Real Property Registries-SUNARP.

Key words: Embargo, co-ownership, real estate, judicial mandate, inheritance rights, property management.

INTRODUCCIÓN

A pesar de existir diferentes programas para poder acceder a una vivienda, entre otros, el embargo en nuestro país, se está haciendo notar, dado que muchas veces diferentes personas vienen solicitan créditos para comprar un departamento, terrenos, entre otros, con el fin que puedan tener una calidad de vida mejor, pero que en algunos casos no pueden pagar el crédito y es donde comienza los procesos judiciales, el cual termina en embargo de sus bienes inmuebles, perdiendo todo, pero a pesar de ello, los propietarios tienen derechos, los cuales son revisados, con el fin que se llegue a un acuerdo y se pueda cumplir con lo pactado en el contrato que se realizó, y respecto a la copropiedad de acuerdo con ley se encuentran establecidas las obligaciones y derechos que tienen, pero en algunos casos no se están cumpliendo perjudicando a quienes han sido sus avales, el cual debe ser analizado por los especialistas, con el fin que sean indemnizados de forma inmediata, cuando es usufructuado en forma arbitraria por uno de ellos.

En cuanto al desarrollo de la tesis, se encuentra dividido en cinco capítulos: Fundamentos Teóricos de la Investigación; El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables; Método, Técnica e Instrumentos; Presentación y Análisis de los Resultados; finalmente Conclusiones y Recomendaciones, acompañada de una amplia Bibliografía, la misma que sustenta el desarrollo de esta investigación; así como los Anexos respectivos.

Capítulo I: Fundamentos Teóricos de la Investigación, abarcó el marco histórico, legal y teórico con sus respectivas conceptualizaciones sobre: *embargo, copropiedad y bienes inmuebles*; donde cada una de las variables se desarrollaron con el apoyo de material procedente de especialistas en cuanto al tema, quienes con sus aportes enriquecieron la investigación; también dichas

variables son de gran interés y han permitido clarificar desde el punto de vista teórico conceptual a cada una de ellas, terminando con las investigaciones y la parte conceptual.

Capítulo II: El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables, se puede observar que en este punto destaca la metodología empleada para el desarrollo de la tesis; destacando la descripción de la realidad problemática, objetivos, delimitaciones, justificación e importancia del estudio; terminando con las hipótesis y variables.

Capítulo III: Método, Técnica e Instrumentos, estuvo compuesto por la población y muestra; diseño, técnicas e instrumentos de recolección de datos; terminando con el procesamiento de datos.

Capítulo IV: Presentación y Análisis de los Resultados, se trabajó con la técnica del cuestionario, el mismo que estuvo compuesto por preguntas en su modalidad cerradas, con las mismas se realizaron la parte estadística y luego la parte gráfica, posteriormente se interpretó pregunta por pregunta, facilitando una mayor comprensión y luego se llevó a cabo la contrastación de cada una de las hipótesis, terminando con la discusión.

Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones, las mismas se formularon en relación a las hipótesis y a los objetivos de la investigación y las recomendaciones, consideradas como viables.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 MARCO HISTÓRICO

1.1.1 Embargo

En Roma, se utilizaba la *pignoris capio* el cual era el procedimiento en virtud del cual el acreedor tomaba a título de garantía ciertos bienes del deudor, para obligarle a pagar su deuda o el guardarla hasta haber recibido la satisfacción pecuniaria. Los romanos perfeccionaron el contrato de hipoteca, tomado originalmente de los griegos, estableciendo la acción cuasi-serviana o hipotecaria, a favor del acreedor no pagado al vencimiento de su acreencia, quien ejercía dicha acción

hipotecaria no solamente contra el deudor de la cosa hipotecada, sino también contra el tercero detentador. Al ser ejercida esta acción, el deudor debía abandonar la cosa al detentador o pagar el precio de la deuda.

En Francia, la hipoteca no tuvo aplicación a consecuencia del régimen feudal imperante. Pero a partir del siglo XIII, aparece el embargo inmobiliario destinado a retardar la expropiación, la cual está fundada en la promulgación del Código Napoleónico, estaría precedida por las ingentes transformaciones realizadas por la Revolución Francesa (1789), una de las cuales consistió en la institucionalización de un perfeccionado procedimiento de embargo inmobiliario, pero los revolucionarios fueron demasiado lejos en cuanto a la garantías del deudor, por lo que los redactores del Código de Procedimiento Civil intentaron regular la simplicidad peligrosa establecida por el Derecho Revolucionario. Por esta razón, el Código Civil (1804) establece los principios básicos del embargo inmobiliario, mientras el Código de Procedimiento Civil particulariza el procedimiento.

Aunque por sus formalidades rigurosas y costosas fue muy poco empleado hasta obligar la revisión del Código de Procedimientos Civil que se produjo con la Ley 2 de Junio 1841 que no modifica pero si aligero el procedimiento. En 1955 fue reformado el sistema de publicidad hipotecaria, es decir, se instituyo lo que para nosotros es el Conservador de Hipotecas. **(CASTILLO, Yuniór Andrés (2014), pp. 2-3)**

1.1.2 Copropiedad

La explicación a la naturaleza jurídica de la copropiedad es a través de dos grandes teorías, una es la romana y la otra, es la germana, las que han sido elaboradas desde épocas muy antiguas y han influido en los diferentes ordenamientos jurídicos civiles como el Código Civil Peruano.

Teoría Romana. Esta doctrina parte de la concepción individualista de la propiedad y toma a la copropiedad o condominio como una modalidad de la propiedad y toma a la copropiedad o condominio como una modalidad de la propiedad. Cada condómino tiene una cuota parte en la cosa común manteniendo el derecho a la cosa en su totalidad, de esta manera se superó la noción de propiedad exclusiva sobre la cosa de cada comunero.

Esta teoría concibe a la cosa susceptible de ser dividida en cuotas, de tal modo que cada copropietario es dueño de una cuota, pudiendo disponerla libremente o sin limitaciones por parte de los demás; pero en cuanto a la totalidad de la cosa, ningún copropietario podía ejercer actos materiales o jurídicos sobre ella sin que exista el acuerdo o consentimiento de todos los condóminos, lo que quiere decir, que consideraban la cosa en concreto y en su totalidad, con la aclaración de que en Roma, siempre se tuvo en cuenta a la comunidad como un estado transitorio presto a liquidarse.

Teoría Germana. La copropiedad romana es la que se halla sustentada en la propiedad indivisa; en cambio, la germana,

denominada "propiedad en mano común" (*gesammte hand*) o de "manos juntas", se elaboró en base a la propiedad colectiva, abandonando el concepto de propiedad exclusiva; siendo así, para esta doctrina la copropiedad es una propiedad colectiva, en ella el objeto pertenece a todos los comuneros o titulares.

Se advierte en esta teoría que no existe la ostentación de derechos en cuotas, porque todos tienen derecho de goce sobre la cosa de manera igualitaria, pero parcialmente, porque se halla limitado por el derecho de los demás comuneros, a quienes se les niega el derecho de pedir la división del bien común.

Código Civil Peruano. La sistemática jurídica civil peruana, en materia de la copropiedad, ha adoptado la teoría romana, con la información de la cuota ideal o cuota parte en el fraccionamiento del derecho de copropiedad sobre un mismo bien indiviso, habiéndola superado al contener disposiciones reguladoras, entre otras, sobre los derechos y obligaciones (beneficios y cargas) en proporción a las cuotas respectivas de cada copropietario y la administración del bien común por decisión judicial o de hecho. El Código Civil autoriza al copropietario poder disponer o gravar su cuota ideal.

1.1.3 Bienes inmuebles

En la época Primitiva de la barbarie, el hombre nómada se vale de la caza y la pesca para satisfacer sus necesidades vitales. Estos son bienes muebles, que sirven para solucionar los problemas del grupo en la sociedad primitiva.

Cuando el hombre se hace Sedentario, que cobran importancia los bienes inmuebles. En modo de producción esclavista, la propiedad inmobiliaria adquiere transcendencia, "sobre todo en el campo de las actividades agraria y minera".

En la sociedad feudal, la propiedad inmueble, la tierra inmuebles. Es aquí donde encontramos la raíz de que el código de napoleón, pionero de todos, otorgue inusitada importancia a los inmuebles.

La sociedad capitalista termina reconociendo finalmente la relevancia de los bienes muebles, producidos el intercambio de los bienes y servicios (básicamente, muebles) estos resultan ser decisivo. Además, el dinero, las acciones y bonos, los títulos valores, son muebles. Y la sociedad anónima, la figura por antonomasia de la persona jurídica, hoy está representada por valores.

En la sociedad socialista, desaparece la gran propiedad privada de los medios de producción y el comercio particular, y se reconoce la propiedad de bienes de uso y de consumo; independientemente de la consideración de ser muebles o inmuebles, se busca la satisfacción de las necesidades más elementales del hombre.

ESCUELAS

Derecho Romano. El origen de los bienes muebles e inmuebles solo fue conocido en el último periodo del derecho romano, especialmente con Justiniano, es decir, se hace nítida en

el periodo posclásico, donde la practicaron y la reconocieron en la época de las XII tablas. Para los romanos solo se aplicaba a las cosas corporales: fue una sub visión.

Derecho medieval. El derecho medieval y, sobre todo, el feudal, atribuía importancia preponderante a la propiedad inmobiliaria. Los antiguos derechos francés y español, entre otros, así lo hicieron. En el antiguo derecho consuetudinario francés, la tierra es el elemento esencial del patrimonio y, aun, de riqueza. Este hecho de priorizar la tierra sobre los demás bienes, originaba ciertas consecuencias explicables: de una parte, la propiedad inmobiliaria gozaba de todo tipo de protección y garantías. Resulta sintomático que los inmuebles en caso de matrimonio de su propietario, no entraban en la comunidad. Además del elemento de la movilidad, del antiguo derecho francés admitida otro principio de clasificación, que tenía en cuenta ante todo la duración y la utilidad de la cosa como productiva.

Derecho Revolucionario Francés. Época Moderna. Con la revolución francesa se suprimen los derechos señoriales y los oficios y al similar las rentas a los créditos ordinarios desaparecen una parte considerable de los inmuebles. Sin embargo la distinción entre los bienes muebles e inmuebles no solo conservo su antigua importancia sino, se elevó. El code, en sustancia, mantuvo la política de dar mayor importancia a la propiedad inmobiliaria, que no sólo había sido de honores y fortuna sino el eje en que había descansado por varios siglos toda la organización social, económica y política de la edad media y la edad moderna, la propiedad mueble, en cambio no fue bien protegida; continuo siendo mal vista, a pesar de que, en opinión de la mayoría de

historiadores y juristas, los bienes muebles ya tenían cierta trascendencia.

Derecho Contemporáneo. Se mantiene el dualismo en los bienes; en la separación de bienes muebles o inmuebles entra la consideración de su movilidad o inmovilidad, por encima de su valor económico. Contemporáneamente, la distinción entre los bienes muebles e inmuebles se ha basado, en la aptitud o cualidad de los bienes para ser traspasados o trasladados de un lugar a otro bien sea por voluntad propia o por fuerza externa, sin que se altere su sustancia, siendo en consecuencia muebles los que tienen tal aptitud e inmuebles los arraigados al suelo y carentes de movilidad. (**CABRERA RODRÍGUEZ, Eduardo José (2011), pp. 1-3**)

1.2 MARCO LEGAL

1.2.1 Embargo

a. Código Procesal Civil

Capítulo II: Medidas cautelares específicas:

Subcapítulo 1: Medidas para futura ejecución forzada.

Art. 642.- Embargo. Cuando la pretensión principal es apreciable en dinero, se puede solicitar embargo. Este consiste en la afectación jurídica de un bien o derecho del presunto obligado, aunque se encuentre en posesión de tercero, con las reservas que para este supuesto señala la ley.

Art. 643.- Secuestro. (Modificado D. Leg. 1069, Art. Único. Secuestro). Cuando el proceso principal tiene por finalidad concretar la dilucidación del derecho de propiedad o posesión sobre determinado bien, la medida puede afectar a éste, con el carácter de secuestro judicial, con desposesión de su tenedor y entrega a un custodio designado por el Juez.

Cuando la medida tiende a asegurar la obligación de pago contenida en un título ejecutivo de naturaleza judicial o extrajudicial, puede recaer en cualquier bien del deudor, con el carácter de secuestro conservativo, también con desposesión y entrega al custodio.

Se aplican al secuestro, en cuando sean compatibles con su naturaleza, las disposiciones referidas al embargo.

Art. 644.- Identificación de los bienes embargados o secuestrados. En la ejecución del embargo o secuestro, el auxiliar jurisdiccional procederá a precisar en el acta, bajo responsabilidad y con el auxilio de un perito cuando fuere necesario: la naturaleza de los bienes, número o cantidad, marca de fábrica, año de fabricación, estado de conservación y funcionamiento, numeración registral y demás datos necesarios para su cabal identificación y devolución en el mismo estado en que fueron depositados o secuestrados. Igualmente identificará a la persona designada como órgano de auxilio, certificando la entrega de los bienes de ésta.

Art. 645.- Extensión del embargo. El embargo recae sobre el bien afectado y puede alcanzar a sus accesorios, frutos y productos, siempre que hayan sido solicitados y concedidos.

Art. 646.- Embargo de bien en régimen de copropiedad. Cuando el embargo recae sobre un bien sujeto a régimen de copropiedad, la afectación sólo alcanza a la cuota del obligado.

Art. 648.- Bienes inembargables. Son inembargables:

1. Inconstitucional. Sentencia del Tribunal Constitucional del 30.01.097, que declaró, en parte inconstitucional la Ley Nº 26599.
2. Los bienes constituidos en patrimonio familiar, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 492 del Código Civil;
3. Las prendas de estricto uso personal, libros y alimentos básicos del obligado y de sus parientes con los que conforma una unidad familiar, así como los bienes que resultan indispensables para su subsistencia;
4. Los vehículos, máquinas, utensilios y herramientas indispensables para el ejercicio directo de la profesión, oficio, enseñanza o aprendizaje del obligado;
5. Las insignias condecorativas, los uniformes de los funcionarios y servidores del Estado y las armas y equipos de los miembros de las Fuerzas Armadas y de la Policía Nacional;
6. Las remuneraciones y pensiones, cuanto no excedan a cinco Unidades de Referencia Procesal. El exceso es embargable hasta una tercera parte.

Cuando se trata de garantizar obligaciones alimentarias, el embargado procederá hasta el sesenta por ciento del total de los ingresos, con la sola deducción de los descuentos establecidos por ley;

7. Las pensiones alimentarias,
8. Los bienes muebles de los templos religiosos; y,
9. Los sepulcros.

No obstante, pueden afectarse los bienes señalados en los incisos 3 y 4, cuando se trata de garantizar el pago del precio en que han sido adquiridos. También pueden afectarse los frutos de los bienes inembargables, con excepción de los que generen los bienes señalados en el inciso 1.

Art. 649.- Embargo en forma de depósito y secuestro. Cuando el embargo en forma de depósito recaer en bienes muebles del obligado, éste será constituido en depositario, salvo que se negare a aceptar la designación, en cuyo caso se procederá al secuestro de los mismos, procediéndose de la manera como se indica en el párrafo siguiente.

Cuando el secuestro recaer en bienes muebles del obligado. Éstos serán depositados a orden del juzgado. En este caso, el custodio será de preferencia un almacén legalmente constituido, el que asume la calidad de depositario, con las responsabilidades civiles y penales previstas en la ley. Asimismo, está obligado a presentar los bienes dentro del día siguiente al de la intimación del juez, sin poder invocar derecho de retención.

Tratándose de dinero, joyas, piedras y metales preciosos u otros bienes similares, serán depositados en el Banco de la Nación.

Art. 650.- Embargo de inmueble no inscrito. Cuando se trata de inmueble no inscrito, la afectación puede limitarse al bien mismo, con exclusión de sus frutos, debiendo nombrarse necesariamente como depositario al propio obligado. Esta afectación no lo obliga al pago de renta, pero deberá conservar la posesión inmediata.

Art. 656.- Embargo en forma de inscripción. Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. Este embargo no impide la enajenación del bien, pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente.

Art. 657.- Embargo en forma de retención. Cuando la medida recae sobre derechos de crédito u otros bienes en posesión de terceros, cuyo titular es el afectado con ella, puede ordenarse al poseedor retener el pago a la orden del juzgado, depositando el dinero en el Banco de la Nación. Tratándose de otros bienes, el retenedor asume las obligaciones y responsabilidades del depositario, salvo que los ponga a disposición del juez.

Art. 658.- Ejecución de la retención. El secretario interviniente sentará el acta de embargo en presencia del retenedor, a quien le dejará la cédula de notificación correspondiente, haciendo constar el dicho de éste sobre la posesión de los bienes y otros datos relevantes. Si se niega a firmar, dejará constancia de su negativa.

Art. 661.- Embargo en forma de intervención en recaudación. Cuando la medida afecta una empresa de persona natural o jurídica con la finalidad de embargar los ingresos propios de ésta, el juez designará a uno o más interventores recaudadores, según el caso, para que recaben directamente los ingresos de aquella.

La disposición del párrafo anterior es aplicable, también, a las personas jurídicas sin fines de lucro.

La resolución cautelar debe precisar el nombre del interventor y la periodicidad de los informes que debe remitir al juez.

Art. 669.- Embargo en forma de administración de bienes. Cuando la medida recae sobre bienes fructíferos, pueden afectarse en administración con la finalidad de recaudar los frutos que produzcan. **(GALINDO VILLAMIZAR, Andrés (2013), pp. 615-619)**

1.2.2 Copropiedad

a. Código Civil

Capítulo Quinto: Copropiedad. Subcapítulo I: Disposiciones generales.

Art. 969.- Definición.- Hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas.

Art. 970.- Presunción de igualdad de cuotas. Las cuotas de los copropietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario. El concurso de los copropietarios, tanto en los beneficios como en las cargas, está en proporción a sus cuotas respectivas.

Art. 971.- Toma de decisiones sobre el bien común. Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por:

1. Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él.
2. Mayoría absoluta, para los actos de administración ordinaria. Los votos se computan por el valor de las cuotas.

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

Art. 972.- Administración judicial de bienes comunes. La administración judicial de los bienes comunes se rige por el Código de Procedimientos Civiles.

Art. 973.- Administración y explotación individual. Cualquiera de los copropietarios puede asumir la administración y emprender los trabajos para la explotación normal del bien, si no está establecida la administración convencional o judicial y mientras no sea solicitada alguna de ellas.

En este caso las obligaciones del administrador serán las del administrador judicial. Sus servicios serán retribuidos con una parte de la utilidad, fijada por el juez y observando el trámite de los incidentes.

Subcapítulo II: Derechos y obligaciones de los copropietarios.

Art. 974.- Derecho de usar el bien común. Cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás.

El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desavenencia el juez regulará el uso, observándose las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes.

Art. 975.- Indemnización a los demás copropietarios. El copropietario que usa el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás, debe indemnizarles en las proporciones que les corresponda, salvo lo dispuesto en el artículo 731.

Art. 976.- Derecho de disfrute.- El derecho de disfrutar corresponde a cada copropietario. Éstos están obligados a reembolsarse proporcionalmente los provechos obtenidos del bien.

Art. 977.- Disposición de la cuota ideal y los frutos. Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.

Art. 978.- Acto de ejercicio de propiedad exclusiva. Si un copropietario practica sobre todo o parte de un bien, acto que importe el ejercicio de propiedad exclusiva, dicho acto sólo será válido desde el momento en que se adjudica el bien o la parte a quien practicó el acto.

Art. 979.- Reivindicación del bien común. Cualquier copropietario puede reivindicar el bien común. Asimismo, puede promover las acciones posesorias, los interdictos, las acciones de desahucio, aviso de despedida y las demás que determine la ley.

Art. 980.- Mejoras necesarias y útiles. Las mejoras necesarias y útiles pertenecen a todos los copropietarios, con la obligación de responder proporcionalmente por los gastos.

Art. 981.- Gastos de conservación y cargas del bien común. Todos los copropietarios están obligados a concurrir, en proporción a su parte, a los gastos de conservación y al pago de los tributos, cargas y gravámenes que afectan al bien común.

Art. 982.- Saneamiento por evicción. Los copropietarios están recíprocamente obligados al saneamiento en caso de evicción, en proporción a la parte de cada uno.

Subcapítulo III: Partición.

Art. 983.- Definición. Por la partición permutan los copropietarios, cediendo cada uno el derecho que tiene sobre los bienes que no se le adjudiquen, a cambio del derecho que le ceden en los que se le adjudican.

Art. 984.- Obligación de hacer partición. Los copropietarios están obligados a hacer partición cuando uno de ellos o el acreedor de cualquiera lo pida, salvo los casos de indivisión forzosa, de acto jurídico o de ley que fije plazo para la partición.

At. 985.- Imprescriptibilidad de la acción de partición.

La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.

Art. 986.- Partición convencional. Los copropietarios pueden hacer partición por convenio unánime. La partición convencional puede ser hecha también mediante sorteo.

Art. 987.- Partición convencional especial. Si alguno de los copropietarios es incapaz o ha sido declarado ausente, la partición convencional se somete a aprobación judicial, acompañando a la solicitud tasación de los bienes por tercero, con firma legalizada notarialmente, así como el documento que contenga el convenio particional, firmado por todos los interesados y sus representantes legales. Puede prescindirse de tasación cuando los bienes tienen cotización en bolsa o mercado análogo, o valor determinado para efectos tributarios.

La solicitud de aprobación se sujeta al trámite del proceso no contencioso, con citación del Ministerio Público y del consejo de familia, si ya estuviera constituido.

Art. 988.- Bienes no susceptibles de división material.

Los bienes comunes que no son susceptibles de división material pueden ser adjudicados, en común, a dos o más copropietarios que convengan en ello, o se venderán por acuerdo de todos ellos y se dividirá el precio. Si los copropietarios no estuvieran de acuerdo con la adjudicación en común o en la venta contractual, se venderán en pública subasta.

Art. 989.- Derecho de preferencia del copropietario. Los copropietarios tienen el derecho de preferencia para evitar la subasta de que trata el artículo 988 y adquirir su propiedad, pagando en dinero el precio de la tasación en las partes que correspondan a los demás coparticipes.

Art. 990.- Lesión en la partición. La lesión en la partición se rige por lo dispuesto en los artículos 1447 a 1456.

Art. 991.- Diferimiento o suspensión de la partición. Puede diferirse o suspenderse la partición por acuerdo unánime de los copropietarios. Si hubiese copropietario incapaces, se requerirá autorización judicial, observándose las reglas previstas en el artículo 987.

Subcapítulo IV: Extinción de la copropiedad.

Art. 992.- Causales. La copropiedad se extingue por:

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

Subcapítulo V: Pacto de indivisión.

Art. 993.- Caracteres y efecto. Los copropietarios pueden celebrar pacto de indivisión por un plazo no mayor de cuatro años y renovarlos todas las veces que lo juzguen conveniente.

El pacto de indivisión que no consigne plazo se presume que es por cuatro años.

Para que produzca efecto contra terceros, el pacto de indivisión debe inscribirse en el registro correspondiente.

Si median circunstancias graves el juez puede ordenar la partición antes del vencimiento del plazo.

Subcapítulo VI: Medianería.

Art. 994.- Presunción de medianería. Las paredes, cercos o zanjas situados entre dos predios se presumen comunes, mientras no se pruebe lo contrario.

Art. 995.- Obtención de medianería. Si la pared que separa los predios se ha levantado en terreno de uno de ellos, el vecino puede obtener la medianería pagando la mitad del valor actual de la obra y del suelo ocupado.

En tal caso, puede pedir la supresión de todo lo que sea incompatible con el derecho que le da la medianería.

Art. 996.- Utilización de pared medianera. Todo colindante puede colocar tirantes y vigas en la pared medianera, y servirse de ésta sin deteriorarla, pero no puede abrir en ella ventanas o claraboyas.

Art. 997.- Levantamiento de la pared medianera. Cualquier colindante puede levantar la pared medianera, siendo de su cargo los gastos de la reparación y cualesquiera otros que exigiere la mayor altura.

Art. 998.- Conservación, reparación o reconstrucción de la pared medianera. Los colindantes deben contribuir a

prorrata para la conservación, reparación o reconstrucción de la pared medianera, a no ser que renuncien a la medianería, hagan o no uso de ella. (**Ibid.**, pp. 231-263)

1.2.3 Bienes inmuebles

a. Ley No. 28677.- Ley de la Garantía Mobiliaria

Artículo 1°.- Ámbito de aplicación. La presente Ley (en lo sucesivo la Ley) tiene por objeto regular la garantía mobiliaria para asegurar obligaciones de toda naturaleza, presentes o futuras, determinadas o determinables, sujetas o no a modalidad.

Las disposiciones de esta Ley también se aplican a la prelación, oponibilidad y publicidad de los actos jurídicos a que se refiere el inciso 3 del artículo 32° de la presente Ley.

Artículo 32°.- Actos inscribibles. Son inscribibles sobre los bienes muebles a que se refiere el artículo 4° de esta Ley los siguientes actos:

3. Los actos jurídicos que a continuación se enumeran, para los efectos de su prelación, oponibilidad y publicidad, cualquiera que sea su forma, denominación o naturaleza, destinados a afectar bienes muebles o derechos de toda naturaleza, presentes o futuros, determinados o determinables, sujetos o no a modalidad, incluyendo:
 - a. cesión de derechos;
 - b. fideicomisos;
 - c. arrendamiento;

- d. arrendamiento financiero;
- e. contratos de consignación;
- f. medidas cautelares;
- g. contratos preparatorios;
- h. contratos de opción; e,
- i. otros actos jurídicos en los que se afecten bienes muebles.

1.3 MARCO TEÓRICO

1.3.1 Embargo

Conforme a nuestro ordenamiento procesal civil el embargo consiste en la afectación jurídica de un bien o derecho del presupuesto obligado sin importar que el bien se encuentre en posesión de tercero, siempre que la pretensión principal sea apreciable en dinero.

Desde el ángulo etimológico ***el embargo es una "... voz derivada del verbo embargar, y éste del latín vulgar embarazar, usado en la Península Ibérica y en la zona de la lengua de oc. Deriva probablemente de barra „tranca“, significa por lo tanto „cerrar una puerta con trancas o barras“ procedimientos originario del embargo***".

En nuestro idioma castellano, la palabra embargo tienen dos acepciones: **a)** *embarazar, impedir, detener, suspender, paralizar.* **b)** *retención de una cosa por mantenimiento judicial, sujetándola a las resultas de un juicio.* Así en el idioma latino: *praepeditas, embarazado, impedido, embargado. Plauto la emplea como atado, cogido, enredado, estorbados; y*

sequestratio equivalente a nuestros secuestros, o sea, embargo de la cosa por mandato judicial.

Al revisar la información relacionada con la variable, encontramos al especialista **TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús (2013)** nos da la siguiente definición: "***El embargo es el acto por el cual un bien es afectado jurídicamente para que luego sea vendido en un remate público***". (p. 1)

De igual manera los autores **ALCALÁ-ZAMORA, Luis y CASTILLO (2014)** refieren que en lenguaje jurídico ***el embargo es la retención, secuestro o prohibición de disponer de ciertos bienes, sujetos a responder eventualmente de una deuda u otra obligación.***

En cuanto *al embargo de bienes, es la ocupación, retención o prohibición de disponer de ciertas cosas, ordenada por juez o tribunal competente, por razón de deuda, para asegurar la satisfacción de la responsabilidad de diversos órdenes que haya contraído una persona.* (p. 59)

Por otro lado, el especialista **PELÁEZ BARDALES, Mariano (2015)** manifiesta que ***la medida cautelar de embargo como define los artículos 642º y 656º del Código Procesal Civil, es la afectación jurídica de un bien, que puede ejecutarse inscribiéndose en el Registros de la Propiedad, lo que no modifica la naturaleza del derecho que busca asegurar***".

Asimismo informa que siendo el embargo destinado a garantizar el pago de pensiones que se devenguen en el futuro, es improcedente la solicitud del accionante de que se le entregue el monto embargado de la compensación por tiempo de servicio que le corresponde al demandado. (p. 606)

Según **DE REINA TARTIÈRE, Gabriel (2013)** *el embargo es una medida cautelar cuya anotación en el Registro de la Propiedad Inmueble sigue el carácter comúnmente declarativo impuesto en la legislación.*

Además consecuentemente, existirá a partir de que se decrete por la autoridad judicial competente y ello pese a que no se hayan adoptado las medidas de garantía o publicidad correspondiente. En este último caso, en el que no se haya tomado constancia registral del embargo, esto no podrá afectar al tercero de buena fe, por lo que, si se quiere que el embargo cumpla con su finalidad protectora del crédito, parece más que conveniente que se inste su inmediata anotación. (p. 154)

Para **GÓMEZ SÁNCHEZ, Jesús (2012)** refiere que *“El embargo es una actuación procesal que confiere al órgano jurisdiccional potestad sobre los bienes del ejecutado, que ve limitado su poder dominical sobre los mismos, quedando sujetos a la ejecución, para una vez realizados, entregar el producto de lo obtenido al acreedor ejecutante”.*

Además agrega que se puede decir que ***viene a ser una actividad sustitutiva de la conducta del deudor; éste tiene la obligación de satisfacer una deuda y posee bienes que podría enajenar para obtener liquidez suficiente y cancelar el crédito.*** Ante la ausencia de actividad por el deudor, el tribunal ordenará la realización de los bienes y con lo que se obtenga hará el pago ejecutante.

De igual manera el embargo puede ser adoptado en diversos momentos: con carácter preventivo o en ejecución. No otorga al ejecutante un derecho real, ni ningún derecho material, únicamente, le otorga un conjunto de expectativas procesales, que cuando ocurren unos presupuestos hace que los bienes embargados se destinen a satisfacer un crédito.

Es por eso que el acreedor embargante adquiere, por tanto, un derecho a ser satisfecho con lo que se consiga con la realización de los bienes embargados, en el que se dispone que el embargo concede al acreedor ejecutante el derecho a percibir el producto de lo que se obtenga de la realización de los bienes embargados a fin de satisfacer el importante de la deuda que conste en el título, los intereses que procedan y las costas de la ejecución.

Asimismo, lo más importante del embargo es el acto del tribunal por el que un bien o derecho del ejecutante se afecta a los fines de la ejecución. La traba o la afectación requieren una localización y elección de los bienes del ejecutado. Así, una vez que se ha despachado la ejecución se procederá al embargo de bienes, a no ser que el ejecutado. Así, una vez que se ha

despachado la ejecución se procederá al embargo de bienes, a no ser que el ejecutado consignare la cantidad por la que está se hubiere despachado, en cuyo caso se suspenderá el embargo.

Tal es así que puede, de todas formas, consignar en cualquier momento posterior alcanzándose los embargos que se hubieran trabado. Si el ejecutado formula oposición, la cantidad consignada para suspender el embargo se depositará en el establecimiento designado para ello. Por el contrario si el ejecutado no formula oposición, lo entregado para evitar el embargo, se entregará al ejecutante sin perjuicio de la ulterior liquidación de intereses y costas. **(pp. 84-85)**

Por otro lado, la autora **LEDESMA NARVÁEZ, Marianella (2015)** refiere que el objeto de embargo es garantizar el resultado del juicio, esto es, que haya factibilidad plena de ejecutarse voluntaria o forzosamente la obligación mandada cumplir en la sentencia firme. Una garantía real es más sólida que la fianza personal.

Además el valor del inmueble embargo, o de cualquier otro no afectado, no es relevante para la calificación de la legalidad de la resolución apelada (embargo en forma de inscripción), más aún si se tiene en cuenta que la afirmación del impugnante no ha sido probada y, básicamente, que la referencia que se hace es a un inmueble diferente a los embargados. Por lo demás, otra cosa es que el ejecutado pretenda sustituir los bienes afectados por otro de eventual mayor valor, para lo que debe proceder en la forma legal que corresponde.

Respecto de los ingresos que resultan ser gravados, ellos deben ser de libre disponibilidad del obligado, no encontrándose comprendido dentro de los mismos los gastos o derogaciones necesarios para el desempeño del trabajo. Habiéndose planteado el embargo, cuando el inmueble ya no era propiedad del deudor, mal podría hacerse responsable de un tercero de obligación que no le corresponde. (p. 174)

De acuerdo con el especialista **KISCH, W. (2013)** quien refiere que son necesarios dos requisitos para que pueda realizarse el embargo. En *primer lugar* se requiere que el acreedor tenga contra el deudor un crédito que justifique la medida, el cual no es indispensable que sea exigible ni incondicionado ni que haya sido demandado previamente por vía de demanda, ni que resulta de un título ejecutivo. En *segundo lugar*, debe existir un motivo suficiente, es decir, un temor fundado que de no tomarse la medida cautelar, la ejecución en el correspondiente procedimiento posterior será imposible o se verá dificultada notablemente. (p. 376)

Asimismo **PODETTI, Ramiro (2011)** define el embargo como ***la medida judicial que afecta un bien o bienes determinados, de un deudor o presunto deudor, al pago eventual de un crédito, individualizándolos y limitando las facultades de disposición y de goce.***

Tal es así que desde el punto de vista de su naturaleza jurídica, *el embargo es una declaración de voluntad de los órganos jurisdiccionales, emitida por éstos en el ejercicio del*

poder jurisdiccional de imperio, encaminada a la realización coactiva del derecho, perteneciente a la categoría de las órdenes, positivas (mandatos) o negativas (prohibiciones).

Además mediante el embargo se limita el derecho de uso, de disfrute y de modo indirecto se afecta las posibilidades de disposición del bien.

Por tanto el embargo procede aunque los bienes se encuentren en posesión de terceros, con las reservas que la ley establece. En efecto, interesa garantizar la realización del derecho declarado judicial o legalmente, ya que el objetivo central del embargo consiste en afectar los derechos de créditos o bienes del deudor ejecutado, que estén en posesión de terceros bajo cualesquiera de las modalidades previstas en la ley; en consecuencia, si los bienes se encuentran en arrendamiento, como dato o depósito, la afectación dispuesta mediante el embargo consistirá en su retención a cargo del poseedor. **(p. 143)**

De otro lado el autor **ROCCO, Ugo (2010)** manifiesta que los bienes embargados pueden ser enajenados, no existe prohibición legal que impida la venta o donación de dichos bienes. No obstante, la omisión del deber de información oportuna sobre los gravámenes o limitaciones existentes puede ser considerada delictiva siempre que el agente se procure para sí o para otro un provecho ilícito en perjuicio de tercero, induciendo o mantenimiento en error al agraviado mediante engaño, astucia, ardid u otra forma fraudulenta, sólo ante esos supuestos la

enajenación de un bien gravado puede generar consecuencias penales. (p. 178)

De igual manera, la afectación dispuesta sobre determinado bien, puede alcanzar a sus accesorios, frutos y productos, empero, para su procedencia se requiere que de modo expreso se haya solicitado tal afectación y haya sido concedida. No basta razonamiento inductivo o criterios de accesoriedad para sostener que la sola afectación del bien alcanza a los accesorios, frutos y productos.

Tal es así, que nuestro Código Civil establece como criterio de diferenciación entre frutos y productos, el carácter renovable o no renovable de los provechos que produce o se logre de un bien. En el primer caso se trata de los frutos; en el segundo, de los productos.

Cabe señalar también que la Norma es sumamente escueta al tratar esta situación jurídica, se limita a señalar que *cuando el embargo recae sobre un bien sujeto al régimen de copropiedad, la afectación sólo alcanza a la cuota del obligado.*

Además, la realidad mucho más compleja presenta situaciones que el Estado en el desempeño de su función jurisdiccional debe atender y resolver. La ley se limita a señalar que *la afectación sólo alcanza la cuota del obligado*, no precisa cual es la modalidad de embargo que puede ordenarse en el caso subexamen. (HERNÁNDEZ LOZANO, Carlos (2015), p. 59)

En cuanto a las clases de embargo, de acuerdo al Código Procesal Civil, el especialista **GALLARDO MIRAVAL, Juvenal (2016)** presenta las siguientes, las cuales define para mayor apreciación:

Embargo en forma de depósito, el cual consiste en la afectación jurídica de un bien o derecho del presunto obligado; asimismo es procedente siempre que la pretensión a garantizar en el proceso cautelado o principal sea apreciable en dinero.

Además la afectación jurídica puede recaer sobre bienes muebles o sobre inmuebles no inscritos del obligado, en ambos casos el deudor ejecutado asume la calidad del órgano de auxilio judicial bajo la denominación de depositario.

Por tanto el efecto principal de esta modalidad de embargo consiste en la inmovilización de los bienes afectados, estos deben ser conservados en el dominio del ejecutado o en el local destinado para tal fin a la orden del Juzgado, no se afecta el derecho de usar disfrutar o disponer de los bienes, por su propietario. Pero, de algún modo, los derechos de uso y disfrute sufren cierto menoscabo o limitación en el supuesto de que el uso de los bienes requería de su traslado eventual o cotidiano a otros lugares.

Tal es así que el ejecutante, por razones prácticas y actuando previsoramente al solicitar el embargo en forma de depósito debe designar un órgano de auxilio ante la eventualidad de que el embargo derive en una medida de secuestro por negarse el ejecutado a constituirse en depositario.

Respecto al embargo de bienes en régimen de copropiedad, el autor manifiesta que la Norma es sumamente clara al tratar esta situación jurídica, el cual se limita a señalar que *cuando el embargo recae sobre un bien sujeto al régimen de copropiedad, la afectación sólo alcanza a la cuota del obligado*, ya que no precisa cual es la modalidad de embargo que puede ordenarse en el caso subexamen.

Es por eso que la realidad mucho más compleja presenta al Juzgado situaciones que debe atender y resolver por mandato de la ley.

En cuanto *al embargo en forma de depósito sobre bienes sometidos al régimen de la copropiedad*, el especialista manifiesta que los bienes sometidos a este régimen, siendo indivisos, y siendo que la afectación consistente en la inmovilización del bien no sólo afectaría la cuota del obligado sino también a la del copropietario ajeno a la relación jurídica sustantiva y jurídica procesal, lo contrario implicaría vulnerar derechos sustantivos (reales y personales) del copropietario que no es parte en el proceso. **(pp. 44-45)**

Con relación al *embargo de inmueble no inscrito*, el especialista refiere que se asume en forma de depósito, el cual se ejecuta bajo las siguientes características:

- La afectación no incluye los frutos, se limita sólo al inmueble; por ejemplo los obtenidos en la merced de un contrato de arrendamiento.
- El depositario es necesariamente el afectado.

- El afectado (depositario) deberá conservar la posesión inmediata del bien y no está obligado al pago de renta por su uso.

Sin embargo la obtención de otros frutos civiles con absolutamente posibles:

Embargo en forma de inscripción. La afectación jurídica del bien o derecho del afectado se produce sobre bienes registrados y siempre que resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito, la medida se ejecuta con la inscripción del monto de la afectación en el asiento registral respectivo. El bien así embargado puede ser enajenado, el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito.

Es por eso que el artículo 2010 del Código Procesal Civil preceptúa que *la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria*. En este caso el título de inscripción es el auto cautelar contenido en el oficio que el Juez cursa al Registrador respectivo, además de las copias certificadas de los actuados pertinentes. La norma procesal exige que se agregue la certificación registral al expediente.

Además éste actúa como órgano de auxilio en esta modalidad de embargo el registrador quien ejecuta el embargo inscribiendo el monto de la afectación siempre que la medida cautelar resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito.

Asimismo se pregunta si *procede el embargo en forma de inscripción sobre las cuotas ideales de uno de los copropietarios,*

tal es así que primeramente debemos recordar que la copropiedad sobre una cosa otorgada a ésta calidad de bien indiviso, ello implica que el derecho de cada propietario se refiere al total, no a una parte específica de la cosa común, por lo cual la parte de cada uno es una parte material sino una cuota ideal, una parte alícuota proporcional cuya únicas limitaciones son las que emergen del estado de copropiedad la misma que confiere a los copropietarios derecho a los frutos y les impone la obligación de asumir los gastos de conservación del bien indiviso en proporción a la cuota ideal de cada uno.

Tal es así que de acuerdo con la precisión sustantiva realizada, nuestra respuesta es afirmativa. Creemos que es procedente el embargo en forma de inscripción sobre las cuotas ideales de uno de los copropietarios, ello no obstante no implica la extinción del régimen de copropiedad e indivisión, la ejecución forzada de la obligación garantiza sólo tendrá como efecto la transferencia de las cuotas ideales del copropietario ejecutado a favor del postor adjudicatario.

Además luego de la realización de la ejecución forzada, es decir, concluido el proceso de ejecución y satisfecho el acreedor ejecutante, el postor adjudicatario convertido en copropietario podrá ejercitar todos los derechos sustantivos y procesales pertinentes y asumir las obligaciones inherentes a su nueva condición. En consecuencia, podrá solicitar judicial o extrajudicialmente la extinción de la propiedad, poniendo fin al régimen de indivisión, salvo los casos indivisión forzada, de acto jurídico o de la ley que fije plazo para la participación. (**Ibíd., pp. 45-46**)

Embargo en forma de retención. *Cuando la medida recae sobre derechos de crédito u otros bienes en posesión de terceros, cuyo titular es afectado con ella, puede ordenarse al poseedor retener el pago a la orden del Juzgado, depositando el dinero en el Banco de la Nación, tratándose de otros bienes, el retenedor asume las obligaciones y responsabilidades del depositario, salvo que los ponga a disposición del Juez.*

De la ley se entiende que *esta medida consiste en la orden que el Juzgado imparte a efectos de que el poseedor retenga el pago de la orden del Juzgado, depositando el dinero en el Banco de la Nación, cuando se trata de otros bienes, el retenedor asume las obligaciones y responsabilidades del depositario, salvo que los ponga a disposición del Juez.*

En síntesis, debe entenderse que esta afectación tiene como propósito evitar el derecho de crédito o los bienes del afectado, en posesión de un tercero, sean dispuestos por aquél. Tratándose de derechos de crédito, mediante la orden de retención dispuesta por el Juez, el poseedor queda prohibido de pagar (entregar suma de dinero) al deudor ejecutado, el dinero tiene que ser retenido a la orden del Juzgado y depositado en el Banco de la Nación, en el caso de otros bienes muebles determinados, el objeto es lograr su inmovilización finalidad análoga al embargo en forma de depósito.

Embargo en forma de intervención. En opinión de **PEYRANO, Jorge (2013)** se denomina intervención judicial a la medida cautelar en cuya virtud una persona designada por el Juez, en calidad de auxiliar externo de éste, interfiere en la actividad económica de una persona física o jurídica, sea para

asegurar la ejecución forzada o para impedir que se produzcan alteraciones en el estado de los bienes.

En cuanto a esta modalidad de embargo, el autor manifiesta que tiene como finalidad recabar directamente los ingresos propios o información sobre el movimiento económico de una empresa de personal natural o jurídica; luego, puede colegirse que son dos las formas que adopta: intervención en recaudación e intervención en información, los cuales define para mayor apreciación.

- *Intervención en recaudación*, tiene como finalidad embargar los ingresos propios de una empresa sea ésta de persona natural o jurídica.
- *Intervención en información*, la única finalidad de esta forma de embargo consiste en recabar información sobre el movimiento económico de una empresa de persona natural o jurídica.

Embargo en forma de administración. Dice la Norma que *“cuando la medida recae bienes fructíferos, pueden afectarse en administración con la finalidad de recaudar los frutos que producir”*.

En tal sentido pueden sostenerse que se trata de una modalidad del embargo en forma de intervención en recaudación, ya que la finalidad es recaudar los frutos; sin embargo, es distinta por su carácter más drástico y severo. No es una simple intervención para recaudar los frutos, sino que la administración supone asumir la representación y gestión de la empresa

conforme a la ley de la materia, por el Órgano de Auxilio que en este caso es el Administrador.

Cabe señalar que los funcionarios que tenían a su cargo los órganos directivos y de ejecución de la empresa cesan en sus funciones y éstas son asumidas por el órgano de auxilio judicial, al ejecutarse la medida.

Asimismo este Instituto reviste características singulares, constituyendo por su especial naturaleza y atendiendo a la finalidad que persigue, una medida cautelar, de excepción, a la que debe recurrirse una vez agotadas todas las instancias, para conjurar el perjuicio potencial –para la sociedad o asociación- o cierto que se deriva de acciones u omisiones de los administradores, lo que implica un acendrado respecto por el ejercicio normal de los órganos propios, naturales de la entidad.

Cabe resaltar, que no debe confundirse el embargo en forma de administración con el llamado secuestro judicial ni con la administración judicial de bienes tramitado como proceso no contencioso. **(p. 41)**

Con relación a los ***bienes inembargables***, el especialista **GALLARDO MIRAVAL, Juvenal (2016)** manifiesta que la inembargabilidad debe considerarse como una limitación legal relacionada con la garantía que los bienes del deudor presta al acreedor. La inembargabilidad no afecta el derecho de propiedad del deudor puesto que éste puede enajenar los bienes declarados inembargables; por lo que puede afirmarse que inembargabilidad

e inalienabilidad no son términos análogos, aunque guardan determinado nivel de relación.

Conforme lo señala el artículo 648, son bienes inembargables los siguientes:

- Los bienes constituidos en patrimonio familiar, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 492 del Código Civil.
- Las prendas de estricto uso personal, libros y alimentos básicos del obligado y de sus parientes con los que conforma una unidad familiar como los bienes que resulten indispensables para subsistencia.
- Los vehículos, máquinas, utensilios y herramientas indispensables para el ejercicio directo de la profesión, oficio, enseñanza o aprendizaje del obligado.
- Las insignias condecorativas, los uniformes de los funcionarios y servidores del Estado y las armas y equipos de los miembros de las Fuerzas Armadas y de la Policía Nacional.
- Las remuneraciones y pensiones, cuando no excedan a cinco unidades de referencia procesal. El exceso es embargable hasta una tercera parte.
- Las pensiones alimenticias
- Los bienes muebles de los templos religiosos.
- Los sepulcros.

No obstante, pueden afectarse los bienes señalados en los incisos 2 y 3, cuando se trata de garantizar el pago del precio en que han sido adquiridos. También pueden afectarse los frutos de los bienes inembargables. (**GALLARDO MIRAVAL, Juvenal (2016). Ob. Cit., pp. 52-53**)

Hay que señalar que las medidas para futura ejecución forzada son aquellas dirigidas a asegurar el cumplimiento de la obligación a que le condenará al vencido mediante el correspondiente fallo jurisdiccional. Ellas garantizan que los bienes que van a ser materia de ejecuciones forzadas se mantienen para su realización.

Como lo señala **HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto (2014)** quien sostiene que *el embargo es la medida cautelar, en cuya virtud se afecta e inmovilizar uno o varios bienes de quien es o ha de ser demandado en un proceso de conocimientos de ejecución, con miras a asegurar la eficacia práctica o el resultado de tales procesos.*

Es por eso que la retención que es la acción y el efecto de retener o sea de detener, conservar, guardar en sí. Tienen además otras acepciones que carecen de sentido jurídico. En Derecho se habla también de retener en el sentido de suspender en todo o en parte el pago del sueldo, salario u otro haber que uno ha devengado hasta que satisface lo que debe por disposición judicial o gubernativa y asimismo asumir un Tribunal Superior la jurisdicción para ejercitarla. **(p. 98)**

En consecuencia, la retención puede tener tanto el carácter de una obligatoriedad como el de un derecho. Así, por ejemplo, constituye una obligación cuando la ley impone a una persona individual o jurídica el deber de conservar en su poder una cosa o cantidad para darle posteriormente el destino que marque la Ley. **(CABANELLAS, Guillermo (2012), p. 988)**

Por tanto la retención es una obligación que por mandato judicial se exige a quien debe hacer entrega de bienes o pagos al deudor, debiendo el retenedor reservarlos a orden y disposición de la autoridad jurisdiccional que decretó esta medida preventiva. Esta medida supone la inmovilización de bienes y valores del afecto que efectúa un tercero, quien se encuentra en posesión de ellos (no siempre en calidad de deudor).

En cuanto a la ***diferencia entre depósito y retención***, el autor **SAGASTEGUI URTEAGA, Pedro (2014)** manifiesta que la figura del depósito en el embargo puede parecerse o transformarse en retenedor y depositario a la vez, pero existe una diferencia importante entre depósito y detención. El *primero* es una figura de carácter o tipo real según el cual una persona recibe de otra una cosa para custodiarla, obligándose a devolver cuando lo solicite el depositante o ejecutante en el embargo. Si no la devuelve está obligación en todo caso a apagar su valor, intereses, costas e incluso una responsabilidad penal.

En cambio la retención es una obligación que judicialmente se impone a quien debe hacer pagos o entrega al deudor o ejecutado, para que los reserve (retenga) a orden y disposición del juez de la causa que ordena esta medida.

Asimismo el retenedor no modifica su relación jurídica con el deudor sino que simplemente debido al mandato judicial que se notifica asume la obligación de entregar la cosa retenida desde que le sea exigible y en el modo y forma en que el deudor le exigirá. (p. 140)

Cabe señalar que el ***embargo como actividad procesal***, tiene la finalidad esencial del embargo procesal netamente al permitir la realización de todos los actos necesarios para restaurar el desequilibrio patrimonial del ejecutante.

El embargo supone una actividad procesal porque a) es un acto jurisdiccional b) se dispone dentro de un proceso -en cuaderno especial-; c) está conformada no por un acto único sino por una serie de actos procesales que se interrelacionan; y d) sirve a la obtención de los fines del proceso.

Asimismo la actividad procesal compleja que significa el embargo está enderezada a elegir los bienes del ejecutado que deben sujetarse a la ejecución y a afectarlos concretamente a ella, engendrando en el acreedor ejecutante una facultad meramente procesal a percibir el producto de la realización de los bienes afectados, y sin que se limite jurídicamente ni se expropia la facultad de disposición del ejecutado sobre dichos bienes.

El embargo representa una actividad procesal compleja integrada por la búsqueda de los bienes del obligado (se deja en claro que la inclusión de este primer elemento es discutible por tratarse strictu sensu de una actividad preparatoria del embargo; la selección de aquellos sobre los que recaerá la traba (que la hace el embargante, pero la autoriza el Juez en base al principio de proporcionalidad), la afección de dichos bienes a la ejecución forzada y las medidas de garantía de la traba (nombramiento de depositario, anotación preventiva, etc.) Sin embargo, la elección resulta ser el acto principal. El embargo existe con la declaración respectiva, no pudiendo considerarse verificando si ella no se ha

producido. Los otros actos tienen carácter contingente; si se lleva a cabo, forman parte del embargo, pero su ausencia no implica la inexistencia de dichas medida cautelar.

Con relación a sus efectos, el especialista manifiesta que el embargo, por razón de su efecto asegurativo, puede ser adoptado estructuralmente para que sirva de medida cautelar, agotando la actividad en que consiste el embargo toda medida o proceso, sirviendo de instrumentos a la sentencia que en su día puede constituir el título ejecutivo hipotético que el actor quiere procurarse, y actuando el Juez anticipadamente como si hubiese asumido la legitimación necesarios para disponer de los bienes del embargo, a los solos efectos de llevar a cabo la traba de bienes y, exigiendo al embargante, una fianza para responder del pago de las costas y daños y perjuicios causados si no procedía llevar a cabo la traba.

Además sólo cuando se ejercite una pretensión de condena podrá solicitarle la práctica de una diligencia de embargo, mientras que ésta deberá rechazarse de plano cuando del Juzgado o Tribunal, al actor, presunto acreedor, sólo pretenda una simple declaración de su derecho o crédito, pues y es por demás sabio, no puede hablarse de la efectividad o ejecución de una sentencia simplemente declarativa.

En cuanto a los efectivos del embargo, señala Luis Rodríguez como sustanciales: el "determinar, individualizar o especificar los bienes de realización". Es otro efecto sustancial del embargo la aprehensión que "... importa la deposición material del bien, aun cuando el deudor o un tercero queden como depositario". En tal

supuesto el deudor o el tercero actúan nomine alieno, con las responsabilidades inherentes a todo custodio o depositario. **(HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto (2014). Ob. Cit., p. 124)**

El embargo en forma de retención consiste en la emisión por parte del Juzgado executor de una orden dirigida al tercer deudor o a aquel en cuyo poder se encuentra los bienes del ejecutado, a fin de que conserve a disposición del órgano judicial el importe de la deuda o los bienes de que se trate, sí misma en lo que se refiere al embargo de bienes del ejecutado en poder de terceros, la improcedencia del depósito judicial en sentido estricto obedece a la exigencia de respetar la situación jurídica existente antes del embargo y en la que aparece involucrados un tercero ajeno a la ejecución, esto es, el poseedor de aquellos bienes. Pero, una vez finalizada la relación jurídica en virtud de la cual el tercero detenta la posesión de los bienes del ejecutado, dicho tercero no podrá devolverlos al deudor, ni entregarlos a terceros, sino que ha de conservarlos a disposición del Juzgado executor.

Como se observa, el retenedor no módica de modo alguno su relación jurídica el obligado, sino que, en virtud del mando que se pone en su conocimiento a través de la notificación respectiva, asume el deber de entrega el bien objeto de retención, desde que le sea impuesta de la manera que el afectado -de no existir embargo- se lo hubiere exigido, pero no al último sino el Juzgado. Si se trata de dinero, tendrá que depositarlo a la orden de éste en el Banco de la Nación. En caso de bienes distintos, los pondrá a disposición del órgano jurisdiccional que expidió el mandato cautelar, asumiendo la calidad de depositario en tanto esto no se produzca.

Se acostumbra solicitar embargo en forma de retención, por lo general, sobre los fondos y valores que el obligado tuviera en cuenta corriente, depósito, custodia o cobranza, ya sea individual o mancomunadamente, en las distintas instituciones bancarias y/o financieras. **(HERNÁNDEZ LOZANO, Carlos (2015). Ob. Cit., p. 163)**

El embargo en forma de retención se encuentra normando en el artículo 657 del Código Procesal Civil, el cual preceptúa que:

"Cuando la medida recae sobre derechos de créditos u otros bienes en posesión de terceros, cuyos titular es el afectado con ella, puede ordenarse al poseedor retener el pago a la orden del Juzgado, depositando el dinero en el Banco de la Nación. Tratándose de otros bienes, el salvo que los ponga a disposición del Juez".

Finalmente el embargo es la medida cautelar en cuya virtud se afecta e inmoviliza uno o varios bienes de quien es o ha de ser demandado en un proceso de conocimientos de ejecución, con miras a asegurar la eficacia práctica o el resultado de tales procesos.

Cabe señalar que los bienes embargados no pueden enajenarse y todo contrato celebrado sobre ellos tendiente a su enajenación es absolutamente nulo; esto sin perjuicio de la posibilidad de solicitar autorización judicial para enajenarlos lícitamente.

1.3.2 Copropiedad

En principio, el derecho de propiedad según la concepción liberal es un derecho absoluto, perpetuo y exclusivo; en tanto exclusivo, no admite que derechos similares y opuestos recaigan sobre un mismo bien. En el caso de la copropiedad, no obstante, no existen derechos opuestos o incompatibles sino **derechos comunes** sobre dicho bien; además esta figura se presentará cuando varias personas de consumo adquieran un inmueble por partes iguales.

En rigor, la copropiedad (o condominio) resulta ser una institución distinta a la propiedad. De ahí que, estando orientado el presente estudio básicamente a la propiedad unitaria, su tratamiento será lo más esquemático posible.

Entonces el autor **RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María (2011)** manifiesta que la doctrina define a la ***copropiedad como una propiedad común o pro-indivisa***, es decir, "***un derecho real en que la propiedad pertenece a varias personas, por partes indivisas***". Sin embargo, no hay uniformidad, pues para algunos "la teoría de las partes indivisas constituye una ficción que no produce ninguna ventaja y sí muchos inconvenientes". (p. 286)

De igual modo, el autor **JOSSERAND, Louis (2013)** sostiene que ***cuando una sola y misma cosa, pertenece en su conjunto a varias personas, sin que pueda asignárseles las partes materiales y divididas, existe el condominio***. (p. 24)

Asimismo, el derecho de propiedad generalmente pertenece a una sola y determinada persona, es decir, lo normal del ejercicio de la propiedad individual o privada es que es unitario, y si el bien o conjunto de bienes pertenece a varias personas estamos ante el ejercicio de la propiedad por una pluralidad de personas (copropiedad).

Para algunos autores como **VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis (2014) *los conceptos comunidad y copropiedad no son de significación distinta, porque existe comunidad, por ejemplo, en el caso de la herencia, y cuando una pluralidad de personas ejerce la propiedad sobre un mismo bien se da la figura de copropiedad.*** Se dice que la comunidad es de carácter general y la copropiedad se presenta como una especie de la comunidad. (p. 157)

En palabras de **MESSINEO, F. (2014) *la copropiedad es un caso particular, el más importante y típico, es una comunidad de propiedad pro cuotas (pro indiviso), llamada también estado de indivisión.*** Es pues una comunidad del derecho de propiedad; por lo que, se debe considerar que también el derecho del individuo o copropietario tiene naturaleza real; pero si existieran varios acreedores significaría la presencia de un crédito mancomunado o solidario, y no la de una copropiedad. (p. 529)

En cambio la universalidad jurídica de bienes^(*) (sucesión indivisa o comunidad de herederos), se da cuando existe una

^(*) AREÁN, B. **TUTELA DE LOS DERECHOS REALES Y DEL INTERÉS DE LOS TERCEROS**, p. 44, señala que "las universalidades de bienes son las universalidades de derecho compuestas no sólo de cosas como las de hecho, sino de cosas y bienes que no lo son, que figuran en el activo, al tiempo que hay también un pasivo. Por lo tanto, falta el objeto cierto y determinado que puede dar lugar a la reivindicación".

masa hereditaria en la que se incluyen bienes de toda clase, y se tiene la denominada comunidad hereditaria, como patrimonio autónomo.

Por otro lado el autor **GONZÁLES LINARES, Nerio (2015)** informa que hay también los bienes sociales del matrimonio en la que tampoco hay copropiedad, sino un patrimonio autónomo regulado por la normatividad de la sociedad conyugal. **(p. 85)** En la doctrina se distingue la comunidad de la copropiedad como dice **LAFAILLE, Héctor (2013)** que en la comunidad sólo afecta a las cosas y no a los bienes incorpóreos y también en que la comunidad otorga a cada heredero un llamamiento a la totalidad del patrimonio, en tanto en los condóminos están confinados dentro de los límites de sus respectivas porciones indivisas. **(Tomo III, p. 202)**

Sin embargo, si se habla de la copropiedad y sociedad (de personas), podemos fijar rápidamente algunas de sus diferencias, entre ellas, que la copropiedad no es persona jurídica, en cambio la sociedad sí, pues requiere de su constitución como persona jurídica. Al respecto, en la práctica, se tienen dos alternativas para quienes deseen invertir: a) juntarse dos o más personas y proceder a adquirir un bien, dando nacimiento a una copropiedad convencional; y, b) construir una sociedad, integrada por socios y bajo ciertas normas estatutarias propias, dando nacimiento a una persona jurídica, diferente a los socios. En la copropiedad no hay socios, sino copropietarios con alícuotas abstractas sobre el derecho de propiedad.

En nuestro país existen las instituciones denominadas comunidades campesinas, que no pueden ser confundidas con la copropiedad, -como en la realidad muchos lo hacen-, menos con la comunidad de bienes o universalidad jurídica de bienes provenientes *mortis causa*. Las comunidades campesinas hunden profundamente sus raíces histórico-culturales en nuestra identidad nacional. En ellas no existe la copropiedad sobre sus bienes muebles e inmuebles –entre los comuneros ni entre éstos y la comunidad- estos últimos son las tierras que dominan, en las que se hallan sentadas. El territorio comunal está integrado por tierras propias, adjudicadas o adquiridas de acuerdo con el derecho agrario o común, las cuales son de exclusiva propiedad de la persona jurídica denominada comunidad campesina.

Sobre el conjunto de patrimonio comunal- tierras, plantaciones, maquinarias, ganado, equipos, etcétera-, no existen derechos fraccionados idealmente –cuotas ideales-entre los comuneros, porque la única propietaria de todo el conjunto de los bienes comunales es la comunidad campesina como persona jurídica de derecho privado interno. Los comuneros de nacimiento o integrados son poseedores-usufructuarios de las tierras comunales, sometidos al régimen de tenencia y uso que establecen las leyes especiales sobre la materia, el estatutos y los reglamentos de la comunidad campesina, los cuales regulan la vida jurídica e institucional de la comunidad. Estas entidades campesinas gozan de autonomía económico-administrativa y en el régimen de uso de sus tierras, así como de la libre disponibilidad de sus bienes.

A la copropiedad en la doctrina también se la conoce como el ejercicio anómalo de la propiedad, porque genera ciertas limitaciones naturales o propias para cada propietario en el ejercicio de sus derechos, no permite el pleno uso y disfrute del bien como ocurre con la propiedad individual, no permite la conservación del bien ni el acrecentamiento económico (mejoras) a plenitud, etc. y esto por la sencilla razón de que el copropietario es propietario de todo y de nada al mismo tiempo; el copropietario no conoce la parte del bien que físicamente le pertenece.

Sin embargo, la copropiedad ofrece serias dificultades en la administración del bien común en la introducción de mejoras (necesarias y útiles) o en el arrendamiento o enajenación material del bien, si no se cuenta con la autorización unánime de los copropietarios. Sin embargo, pese a estas dificultades, en la copropiedad podemos encontrar posibilidades de desarrollo económico.

En suma, de manera general la doctrina y la legislación la ha visto como un estado sui generis del derecho de propiedad individual, con particularidades o características específicas, estableciendo las facultades inherentes a los condueños, pero también con las limitaciones impuestas por los mismos derechos de los demás copropietarios. (**GONZÁLES LINARES, Nerio (2015), p. 466**)

El copropietario que sólo idealmente sabe que tiene la calidad de dueño del bien común, unas veces llega a ocupar de "facto" el bien común, y otras veces hasta lo enajena como si ejerciera la

propiedad exclusiva; situaciones que muchas veces llegan a debatirse judicialmente.

¿Condominio o copropiedad? La expresión "condominio", es lo específico y tiene ingerencia en la identificación de los bienes de naturaleza corporal, en cambio ***el vocablo "copropiedad" es una expresión que denota mayor generalidad e involucra a los bienes corporales e incorporeales.*** En la práctica se manejan ambas denominaciones como sinónimos o equivalentes (condominio y copropiedad), situación que no está de acuerdo con lo adoptado por la Ley Civil Peruana.

En los textos legales y en la doctrina se utiliza una serie de denominaciones para identificar a la copropiedad; así: a) "indivisión", la cual implica que el bien no se halla dividido materialmente, porque se halla en estado de indivisión física; b) "comunidad", con respecto a la indivisión de una universalidad jurídica de bienes (como ocurre con los bienes de la herencia); c) "condominio" para expresar que existe una pluralidad de dominios sobre bienes de naturaleza corporal. Asimismo toma también otras denominaciones como "propiedad colectiva", "propiedad plural", "propiedad indivisa", "propiedad comunitaria".

Frente a toda esta variedad de denominaciones, resulta que la de "copropiedad", es la más adecuada y sistémica al guardar coherencia con la denominación de propiedad, utilizada por el Código Civil en vez de "dominio" (y la copropiedad en vez de "condominio"). A todo esto se agrega, que el concepto de copropiedad provoca el mejor correlato con la expresión de "cuota ideal".

En cuanto a los sujetos de la copropiedad toman las denominaciones de copropietarios, condóminos, partícipes, condueños, copartícipes o comuneros, de las cuales la más apropiada, obviamente es la de copropietarios. Con los vocablos propiedad y copropiedad no sólo utilizamos una terminología idónea y técnicamente adecuada a la evolución de las propiedades, sino, evitamos las expresiones incorrectas e inadecuadas como, "condominio industrial", "condominio intelectual", "condominio comercial", "condominio de software", en vez de "propiedad intelectual", "propiedad industrial", "propiedad comercial", "propiedad del software". (**Ibíd., pp. 470-472**)

De igual manera **GATTI, Edmundo (2014)** manifiesta que ***el concepto de copropiedad tiene un sentido amplísimo y de carácter general, dentro del cual está involucrado el condominio, que tiene un significado restringido o específico. El concepto copropiedad por su generalidad condice con el término patrimonio que también goza de generalidad.*** (p. 17)

Por otro lado, los autores **AUBRY y RAU (2013)** entendieron que la ***copropiedad es el derecho de dominio que compete a varias personas sobre una sola y misma cosa, perteneciente a cada una de ellas, por una cuota ideal o abstracta.*** (p. 211)

De otro lado el proyecto de **MAISCH VON HUMBOLDT, Lucrecia (2012)** propuso una definición legal de la copropiedad que resulta más completa y evita confusiones con otras figuras

semejantes (propiedad horizontal, propiedad societaria, propiedad comunal, coposición, etc.), en cuanto expresa: "***La copropiedad es el derecho real de propiedad que varias personas tiene simultáneamente, según cuota parte sobre un bien mueble o inmueble que no está materialmente dividido***". (p. 82)

En cuanto a la copropiedad y otras instituciones jurídicas, el propósito del rubro es evitar confusiones, reflejadas sobre todo en la práctica, de la copropiedad con otras instituciones jurídicas análogas como la sociedad, sucesión indivisa o hereditaria, propiedad horizontal, servidumbre, patrimonio conyugal, comunidad campesina, etc.

Respecto a las características de la copropiedad, el autor **LASARTE, Carlos (2012)** informa que la copropiedad, considerada como uno de los derechos reales principales se presenta como un instituto jurídico con caracteres propios –si bien es cierto compartiendo de los caracteres de la propiedad individual o unitaria, o con ciertas notas peculiares que la diferencian de los demás derechos reales, las cuales son:

- **Pluralidad de sujetos.** Esta es la característica de mayor relevancia que le proporciona a la copropiedad una fisonomía propia dentro de los derechos reales. Significa que deben necesariamente existir dos o más personas que en común ejerzan derechos abstractos o ideales sobre un determinado bien corpóreo. Determinación que es sólo en cuanto al conjunto físico del bien mueble o inmueble. La pluralidad de sujetos (copropietarios), sin duda, recorta la exclusividad de la

propiedad entre los mismos copropietarios; pero frente a terceros rige plenamente la exclusividad.

- **Derecho real.** Como derecho real –la copropiedad- nace de la ley, bajo la información del sistema *numerus clausus*. La naturaleza de derecho real deriva del derecho real de propiedad, esto quiere decir, que la copropiedad goza de las mismas características de la propiedad –real, absoluta, perpetua, excluyente-, desde luego, con la adaptación a sus características propias. Situación que la mantendrá mientras ninguno de los condueños pida su liquidación, o en su caso el acreedor de cualquiera de ellos.
- **Unidad de objetivo.** La copropiedad recae sobre un objeto considerado como una unidad en su conjunto; al respecto **LAFAILLE, Héctor (2013)** dice “la unidad consiste en que los titulares reunidos ejercen el dominio sobre los mismos elementos, sin que esté deslindada la parte material de cada uno; ni menos puede establecerse, cuando hay varios sujetos, cuál de ellos corresponde a determinada persona”. Lo que se explica, a través de este carácter, es que el derecho de copropiedad es ejercido sobre un determinado bien o bienes, sin que exista una parte materializada o individualizada a favor de uno o más copropietarios, manteniéndose esta situación hasta que sobrevenga la liquidación o desaparición del estado de copropiedad. (**Tomo III. Ob. Cit., p. 225**)
- **Imprescriptible.** La copropiedad es imprescriptible entre los copropietarios y sus sucesores sea extintiva (o liberatoria) o adquisitivamente (o usucapión). Por consiguiente, a la

copropiedad no le afecta el tiempo, de ahí que resulta también imprescriptible la pretensión de división y partición.

- **Imposibilidad de ejercer la propiedad material de una parte del bien común.** Ninguno de los copropietarios puede ejercer su derecho a título personal en una parte determinada o material del bien, de lo contrario no habría copropiedad por estar desnaturalizado el concepto de cuota ideal. La copropiedad materialmente –bien común- pertenece a todos los condueños, en conjunto. Es obligación de todo condueño no practicar actos que importen el ejercicio de propiedad exclusiva sobre el bien común, en todo caso ese acto tendrá validez, siempre que posteriormente se le adjudique a quien lo practicó.
- **Derecho fraccionado en cuotas ideales.** No debe confundirse el bien material con los derechos y las acciones que el copropietario mantiene mediante cuotas o alícuotas abstractas o ideales; es en razón de ellas que los copropietarios tienen fusionados el título de propiedad sobre un determinado bien, para poder hacer efectivo el goce y disfrute y los demás atributos del derecho de propiedad. Los copropietarios unen el derecho de propiedad en un título conjunto, el cual está fraccionado en cuotas ideales.
- **Carece de personería jurídica.** La copropiedad o comunidad carece de personalidad jurídica, si bien cualquiera de los condueños puede accionar en juicio es porque lo hace en defensa del bien común, y porque la ley lo autoriza en un título conjunto, el cual está fraccionado en cuotas ideales.

- **Carece de personería jurídica.** La copropiedad o comunidad carece de personalidad jurídica, si bien cualquiera de los condueños puede accionar en juicio es porque lo hace en defensa del bien común, y porque la ley lo autoriza. **(LASARTE, Carlos (2012), Tomo IV y V, pp. 170-171)**

Respecto a la **cuota ideal en la copropiedad**^(*), el autor **BORDA, Guillermo (2014)** lo define como ***aquella representación ideal, abstracta, o como se dice, puramente intelectual del fraccionamiento del derecho de propiedad a favor de cada copropietario.***

Asimismo agrega que la cuota ideal no es parte material o física del bien, porque el derecho de cada copropietario abarca a todo el bien como unidad física o en conjunto. Con otras palabras, desde la óptica de la cuota, ésta es la parte de cómo está fraccionado el derecho de copropiedad para cada condueño sobre el bien común.

En tal sentido como se ha expresado párrafos anteriores en la copropiedad, el copropietario es dueño de todo y al mismo tiempo de nada, razón es, para que algunos la califiquen como el ejercicio anormal de la propiedad. Esta anomalía, como dice el autor, es porque, todo ello se debe aquel condominio no ha surgido como una construcción lógica de los juristas –luego agrega- que no es un producto elaborado en gabinetes o bibliotecas, sino que se ha ido conformando en satisficiera los intereses prácticos y

^(*) el concepto de cuota ideal es por la influencia de la teoría romana, unos la denomina "cuota-parte", "parte alícuota", "cuota ideal", "cuotas indivisas". De la definición de la copropiedad contenido en el artículo 969 del Código Civil, se desprende que el bien debe pertenecer a varios titulares por cuotas ideales. Esto significa que el bien objeto del derecho de copropiedad se divide idealmente o por cuotas en la proporción que le corresponda a cada cotitular.

económicos implicados, aunque la construcción total no resulte siempre de una lógica impecable.

Además en la copropiedad lo que se halla determinado es la cuota-parte que cada copropietario ostenta en el bien, la que puede ser igual o desigual, en todo caso, se presume que son iguales, salvo prueba en contrario. Al cuota ideal en la práctica jurídica es expresada en fracciones o porcentajes, así por ejemplo, si un inmueble determinado pertenece a cuatro copropietarios, les corresponderá a cada uno "una cuarta parte" en el bien material, o un veinticinco por ciento de la extensión total del bien.

Con relación a la presunción de igualdad de cuotas, el autor informa que se presume que todo aquel que es condueño tiene su participación que está representada en cuotas ideales en una proporción de igualdad (fracciones o porcentajes). Asimismo el concurso de cada copropietario en los beneficios como en las cargas está en proporción a sus cuotas respectivas. En suma, los valores de las cuotas en la copropiedad, se presumen iguales.

En el bien común, objeto de copropiedad, generalmente no es posible el ejercicio del uso y disfrute de manera conjunta por todos los copropietarios, ya sea porque existe oposición de alguno de ellos, o simplemente porque no se ponen de acuerdo. Para salvar estos inconvenientes se reúnen los copropietarios en sesiones, con el objeto de deliberar sobre la suerte que debe correr el bien común.

También cada copropietario tiene la libre disponibilidad de sus derechos existentes sobre la cuota ideal- de la que si es

propietario-, sin afectar el bien común de manera material, toda vez que esa cuota- parte no tiene incidencia alguna sobre ninguna parte física del bien, éste únicamente puede ser fraccionado con ocasión de la liquidación de la copropiedad.

En consecuencia, las decisiones sobre el bien común se adoptan por unanimidad o mayoría absoluta o por decisión judicial. La jurisprudencia al respecto guarda armonía con la ley, en cuanto señala "La copropiedad se rige por el acuerdo unánime o mayoría de los condóminos según lo dispone el artículo 971 del Código Civil. Cuando no existe acuerdo se recurre a la administración judicial de bienes". (pp. 284-286)

Con relación a la clasificación de la copropiedad el autor **GONZÁLES LINARES, Nerio (2015)** presenta lo siguiente:

1. *La copropiedad normal u ordinaria.* También se le denomina copropiedad sin indivisión forzosa. Ésta puede ser objeto de extinción en cualquier momento, y en cuanto sea solicitada por uno o más copropietarios o por su correspondiente acreedor.

La extinción opera mediante la división y partición judicial o extrajudicialmente, o en su caso, vendiendo el mueble o inmueble y luego dividiendo el precio obtenido en la proporción que corresponde a cada copropietario. No olvidemos, que cualquiera de los copropietarios puede enajenar, permitir, donar, gravar, etc., su alícuota, sin requerir del consentimiento de los demás; si esto se produce será el adquirente quien sustituya a su transferente, como el nuevo copropietario. Esta clase de copropiedad es la que tiene duración temporal.

2. *La copropiedad con indivisión forzosa.* En esta clase de copropiedad, los copartícipes no pueden afectar el bien común con la participación o el fraccionamiento material del bien; es decir, no extinguen por la partición, o simplemente no es posible la partición. En la indivisión forzosa impone la ley la obligación de mantener la indivisión del bien común; también tiene lugar cuando los copropietarios se ponen de acuerdo para celebrar esa indivisión, por el plazo legal no mayor de cuatro años, que puede ser renovado cuantas veces lo deseen los copropietarios.

3. *La copropiedad agraria.* Positiva y doctrinalmente el derecho agrario ha instituido la propiedad y la posesión agrarias, informadas por el común denominador de lo agrario – actividad agraria-; desde luego igual suerte ostenta la copropiedad agraria, que como todo instituto *ius* agrario tiene fuerte contenido económico en los bienes de naturaleza productiva, de ahí que no participe de la copropiedad ordinaria-civil.

La copropiedad agraria, por la propia naturaleza de los objetos agrarios –llenos de vida animal o vegetal, no puede ser sometida al tratamiento normativo de los bienes urbanos.

El legislador civil debe tener cuidado frente al gran problema de la minifundización –que no puede ser resuelto por el derecho civil ni por su positividad-, que actualmente viene atravesando el país con la famosa “titulación”. (**Ob. Cit., pp. 491-492**)

Respecto a otras clasificaciones, el autor presenta las siguientes:

1. *Por su naturaleza.* Para esta clasificación nos basta recordar las teorías romanas y germanas; la primera, como la comunidad por cuotas o partes indivisas, y; la segunda, como la comunidad en mano común o condominio solidarista.
2. *Por su origen.* La copropiedad por su origen puede ser voluntaria o legal. La primera, por acto jurídico, cuando una pluralidad de personas que adquieren un bien. la segunda, tiene como fuente la ley, como en el caso de la adquisición de la propiedad por la unión o mezcla de bienes muebles.
3. *Por sus efectos.* Tenemos las siguientes:
 - a) La copropiedad normal o romanista, que termina o se extingue por la división y partición, a no ser que exista pacto de indivisión, que en todo caso no podrá permanecer por tiempo indefinido;
 - b) La copropiedad con indivisión forzosa, es la que no admite ninguna partición, por ejemplo la medianería. (**Ibid. pp. 492-493**)

De acuerdo a los derechos y obligaciones de los copropietarios, el autor manifiesta que los derechos del copropietario, sobre el bien común, de mayor relevancia jurídica son:

- *Derecho de uso (ius utendi).* El copropietario al ostentar una cuota ideal sobre el bien común ejercer un derecho de propiedad individual fraccionado idealmente, con la particularidad que todo en conjunto asumen la titularidad sobre la integridad del bien material.

La norma dispone que *cada copropietario tiene el derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino ni*

perjudique el interés de los demás. La segunda parte de este mismo dispositivo, insiste: "*El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desavenencias el juez'*

- *Derecho de disfrute (ius fruendi).* El disfrute del bien común corresponde a todos los copropietarios, además, quien disfruta de todo o parte del bien está en la obligación de reembolsar de manera proporcional los provechos obtenidos y lo será a favor de los demás copropietarios, así lo establece la ley.

El uso y el disfrute generalmente van juntos e implican posesión directa y efectiva. Si se diera la posesión exclusiva de todo o parte del bien común, por uno o más de los copropietarios, estos estarán obligados al reembolso en proporción a las alícuotas pertenecientes a los otros copropietarios.

- *Derecho a la disposición de la cuota ideal (ius abutendi).* El derecho de disposición que tiene todo copropietario es de la cuota ideal que ostenta en el bien común. Derecho que se muestra como el poder jurídico individual del condueño, frente al de los otros copropietarios.

El derecho que tiene todo copropietario a la disponibilidad – entre vivos o por el hecho de la muerte- de la cuota ideal con la que participa en la copropiedad es absoluto, en tal sentido, puede vender, permutar, gravar o dejar en herencia su cuota ideal. Todo copropietario está autorizado para gravar su derecho de copropiedad abstracto, ideal y fraccionamiento en

cuotas, pero si se trata de los derechos reales de garantía sólo será mediante la hipoteca, por cuanto los otros derechos reales de garantía como la prenda o la anticresis, exigen el desplazamiento del bien (tradición real). En cuanto al arrendamiento, cuando éste se trate de copropiedad, está referido al arrendamiento del derecho, como también puede ser concedido en usufructo, pero sin afectar al bien común.

- *Derecho a defender el bien común.* La defensa de los intereses comunes la puede asumir cualquier de los condueños, todos en conjunto o algunos de ellos, haciendo valer el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva de sus derechos materiales, usando del derecho de acción, para provocar la actividad judicial del Estado, con las pretensiones del caso.

Cualquiera de los copropietarios tiene la legitimidad activa – legitimatio ad causam- para asumir la defensa jurisdiccional del bien común sin requerir mandato general ni especial para la representación en proceso de los demás, pues la facultad está ya dada por la ley.

- *Derecho a la usucapión.* El Código Civil no contiene ninguna norma que regule el derecho de los copropietarios o de cualquiera de ellos a usucapir el bien común. El fundamento de este derecho radica en el ejercicio del hecho de la posesión en calidad de propietario.

Si uno o todos los copropietarios se encuentran en el ejercicio de la posesión directa, real y efectiva, de manera pública, pacífica, con justo título y buena fe, y descubren posteriormente que el transferente no tenía el derecho que

hacerlo, pueden adquirir el bien común por la prescripción corta. Que desde luego será con la intervención de todos los coposeedores adquirentes con justo título y buena fe.

- *Derecho a introducir mejoras.* El régimen de las mejoras en la copropiedad es sobre las necesarias y útiles, como expresamente dispone la ley. En cuanto a las de recreo de embellecimiento, no existe ninguna obligación de reembolso del costo de su ejecución, estas son conservadas por el copropietario que las introdujo y tiene el derecho a retirarlas o en su caso puede negociar con los copropietarios para su adquisición. El hecho de introducir mejoras necesarias y útiles en el bien común, por el copropietario o por todos en conjunto requiere del acuerdo expreso de todos ellos, fijando el monto económico y sus características, cuyo concierto de voluntades debe prevalecer entre los copropietarios.
- *Derecho al retracto.* Todos los copropietarios gozan del derecho de retracto en la venta de las porciones indivisas a favor de tercero, con el objeto de subrogarse en vez del comprador en todas y cada una de las estipulaciones del contrato de compraventa. El copropietario que pretenda el retracto debe cumplir con todos los requisitos que la ley sustantiva civil exige, observar el plazo legal en base a la comunicación de fecha cierta, con la que debe cumplir el enajenante. La regulación del derecho de retracto en la copropiedad no la vamos a encontrar en el Libro V de los Derechos Reales, sino, en el Libro VII entre las disposiciones sobre la compraventa.

La importancia económico-productiva que adquiere el retracto, es en la copropiedad agraria, por su propio contenido y manejo productivo de gran interés y proyección social.

- *Derecho a la servidumbre.* El derecho a establecer servidumbre en un bien inmueble sujeto a copropiedad, que se refiere, como no podía ser de otra manera, al bien físico común que puede ser gravado con servidumbre, pero supeditado este gravamen al asentimiento de todos los copropietarios del predio sirviente, por decisión unánime.
La servidumbre que se adquiere no requiere de la autorización de los demás copropietarios, es decir, cuando la servidumbre es adquirida por uno de los copropietarios, ella obviamente beneficiará al predio común, y por ende a todos los copropietarios, aún cuando estos hayan ignorado la presencia de la servidumbre ganada por uno de los copropietarios.
- *Derecho a la división y partición.* Es principio que informa a la copropiedad que todo copropietario tiene el derecho de pedir y exigir la división y partición del bien común. Este derecho se extiende a los sucesores y acreedores del copropietario. Estamos hablando de la pretensión de división y partición para cuyo ejercicio todo copropietario goza de la legitimidad activa. Este derecho funciona como una de las causales para la liquidación del estado de indivisión del bien común. El derecho en comento, es connatural a la copropiedad, porque seguir manteniendo indefinidamente el bien en un estado de pluralidad de propietarios, resulta siempre limitante a las aspiraciones justas del copropietario de ejercer la propiedad

individual y materialmente determinada. (**Ídem., pp. 493-501**)

Con relación a las ***obligaciones del copropietario***, el autor presenta los siguientes:

- *Saneamiento por evicción.* La hipótesis normativa del Código Civil expresa: “*los copropietarios están recíprocamente obligados al saneamiento en caso de evicción, en proporción a la parte de cada uno*”.

Por la partición de los copropietarios permita entre sí los derechos de propiedad que mantienen en el bien común, de esta manera van a constituir todo un acto jurídico de transferencia dominial, y surgirá la obligación de saneamiento como en todo contrario referente a la transmisión de la propiedad, la posesión o en su caso el uso del bien. Por consiguiente, los copropietarios mutuamente se hallarán obligados al saneamiento por evicción, desde luego, en la proporción a la cuota- parte que tiene el copropietario en el bien común.

- *Gastos de conservación y cargas del bien común.* Entendemos que la copropiedad es una forma especial del derecho de propiedad, que tiene como objeto un bien común y como sujetos una pluralidad de propietarios, con derechos proporcionalmente determinados por la cuota –parte ideal o abstracta que mantienen en dicho bien. Los copropietarios – en conjunto- son dueños de todo material o físico del bien, siendo así, no sólo mantienen derechos, sino también obligaciones.

En la medida que los copropietarios tienen derechos a los beneficios que le brinda la copropiedad, también tienen la obligación de soportar los gastos y las cargas, de manera equitativa, o sea, siempre en proporción a sus cuotas correspondientes.

- *Administración de la copropiedad.* Se sabe que la copropiedad mantiene diferencias claras con la sociedad, aquella no es persona jurídica, en ella sólo existe pluralidad de titulares frente al bien común; en cambio, en la sociedad la pluralidad no existe, sino es la persona jurídica la que vela por la marcha de la administración de la sociedad, es decir, es única y distinta a los socios o miembros.

En la copropiedad cada copropietario es dueño de su parte indivisa en el bien común, manteniendo poderes de disposición sobre las cuotas ideales, pro cuya razón resulta casi imposible que todos asuman el pleno uso y disfrute del bien o ejercer en conjunto la coposesión.

En cuanto a las clases de administración son: a) la administración convencional, b) la administración de hecho o necesaria. (**Ídem. pp. 501-504**)

En las prohibiciones en la copropiedad, el autor manifiesta que cualquiera de los copropietarios tiene el derecho para oponerse (*ius prohibendi*) a todo hecho material o jurídico practicado por uno o más de los coparticipes en el bien común, que vaya en perjuicio del interés de la copropiedad, o que implique una mala administración, al respecto enseñan **ALESSANDRI, Arturo; SOMARRIVA, Manuel y Antonio, VADANOVIC (2011)** que

“del hecho de que todos los comuneros tienen un derecho igual en la cosa común deriva el principio de que todos tienen las mismas facultades para intervenir en la administración de ella y que los actos administrativos deben tomarse en común acuerdo, por unanimidad de los comuneros. Cada uno de estos tiene el ius prohibendi o derecho a oponerse a los actos que los demás coparticipes pretendan realizar”. (p. 113) Sin duda, es derecho que debe ser ejercitado en resguardo de la integridad e interés patrimoniales que en conjunto y pertenecer sólo a la copropiedad integrada por titulares con derechos y obligaciones, y bajo la presunción de la igualdad de sus cuotas.

Lo regular es que debe ser impedido todo acto material o jurídico que afecte el interés común; por ejemplo, el pretender ejercer por uno de los copropietarios la “propiedad exclusiva” del bien objeto de la copropiedad, arrendando, gravando, ejecutando hechos que modifiquen el uso y destino del bien, otorgando anticipos de legítima, etc. para nosotros si estos hechos o actos no emanan de la voluntad o decisión de todos los copropietarios en conjunto y por aprobación unánime, no tienen validez legal alguna.

Por otro lado, todos los copropietarios, tienen la obligación de saber que están prohibidos de ejercer la “propiedad exclusiva” sobre la totalidad o una fracción material del bien común, menos sobre las cuotas ideales de los demás condueños, por tanto, están en la obligación de respetar los derechos de los demás copropietarios. Con otras palabras, ninguno de los copropietarios tiene potestad para practicar sobre el bien común, sea en parte o

en su totalidad, actos materiales ni jurídicos, que importen "el ejercicio exclusivo de la propiedad", como se tratara de una propiedad individual. Frente a esta actitud cualquiera de los copropietarios puede oponerse, con suficiencia para impedir ese ejercicio anormal e ilegal que asume el copropietario.

Si bien es cierto, que el copropietario puede ejercer el uso y disfrute del bien material, sólo será en proporción a la cuota-parte que le corresponde, si se excede de ella, tendrá que indemnizar o reembolsar los provechos, o beneficios que haya obtenido a favor de los demás condueños. En todo caso, el copropietario tiene la obligación de respetar el destino del bien, sin causar deterioro en provecho del interés propio.

De igual manera ningún copropietario está facultado por si o en interés propio a constituir servidumbre en el bien común, sin el consentimiento de todos los copropietarios. Esta prohibición se desprende de la primera parte del Código Civil que dice: "*El precio sujeto a copropiedad sólo puede ser gravado con servidumbre si prestan su asentimiento todos los copropietarios*". En consecuencia, si no hay ese consentimiento como dispone la norma, resulta inútil pretender constituir servidumbre.

En conclusión, ningún propietario por sí mismo; puede gravar el bien con un servidumbre, pues para ser gravada el bien común con una servidumbre o sirva de predio sirviente, se exige lo que dispone la norma; es decir, la imperativa manifestación de la voluntad unánime de los copropietarios.

En cuanto a las causales de la extinción de la copropiedad, algunos manifiestan que se extingue o concluye de manera normal mediante la división y partición del bien común-material, recibiendo cada copartícipe lo que por derecho le pertenece.

El objetivo es que mediante la participación se convierta el derecho abstracto del copropietario en una parte materialmente determinada, con el equivalente a su interés dentro del bien común. En nuestra sistemática jurídica civil las causales de extinción de la copropiedad –junto a la división y partición-, son las siguientes: 1) División y partición del bien común, 2) Reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario, 3) Destrucción total o pérdida del bien común, 5) Pérdida del derecho de propiedad de los copropietarios. (**Idem., pp. 505-508**)

Respecto a la división y participación, el especialista manifiesta que esta causal, sin duda, es la de mayor relevancia jurídica. La división y partición no es sino la causa objetiva de extinción de la copropiedad y sin oposición por cualquiera de los comuneros, su imperatividad es de tal naturaleza que su ejercicio no está supeditado a ninguna condición; el único motivo que podría impedir la efectiva partición es el pacto de indivisión al cual los condueño se hayan sometido por el tiempo establecido en la ley.

La reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario, el autor informa que este modo de extinción de la copropiedad opera cuando todos los copartícipes llegan a transferir sus cuotas partes a favor de uno de los copropietarios, es decir, sólo cuando uno de los copropietarios llega a adquirir todas las cuotas de los

demás, de tal manera llega a concentrar sólo en el todas las participaciones de los demás y se convierte en el único propietario individual, y como consecuencia se extingue la copropiedad. Se advierte que la copropiedad vuelve a su estado normal, que es la propiedad individual.

Desde luego por la causal que nos ocupa los copropietarios otorgarán los actos jurídicos de disposición de sus cuotas de manera definitiva a favor del único adquirente-copropietario, aprobando esta decisión por unanimidad.

En esta modalidad, la partición propiamente material del bien común no opera o no existe, pero recaerá sobre el monto del precio obtenido y en la proporción a la alícuota que a cada copropietario le corresponde. Por bien común consolida en su persona todas las cuotas ideales y desaparece con un bien determinado. Concluyendo, diremos que este modo de extinción está supeditado al acuerdo de voluntades de los copropietarios, toda extinga a mérito de la adquisición de todas las cuotas, desde luego, en esta causal se advierte que el adquirente debe ser un copropietario o un tercero, pero debe ser una sola persona, de lo contrario, si fueran dos o más personas los adquirentes habrá nacido por otra copropiedad.

De acuerdo a la destrucción total pérdida del bien, el autor informa que por regla general este modo de extinción de la copropiedad está supeditado a hechos totalmente ajenos de la voluntad de los copropietarios y que se trata de dos modos de extinción de la copropiedad que son: 1) Por la destrucción total del bien común, que puede ser provocado por hechos fortuitos o

fuerza mayor, 2) Por la pérdida del bien, que recae básicamente sobre bienes muebles, y por motivos que escapan a la voluntad de los copropietarios.

En suma, se extingue la copropiedad porque se destruyó o se perdió el bien objeto de la copropiedad. Si la destrucción es en parte o parcial la copropiedad subsistirá sobre el resto del bien. **(Ídem. pp. 508-509)**

Mientras tanto, en la *enajenación del bien a favor de un tercero*, esta causal de extinción de la copropiedad obviamente resulta por actos de transferencia *inter vivos*, y previo acuerdo unánime de todos los copropietarios. Si se enajena todo el bien común a favor de un tercero, habrá desaparecido el estado de copropiedad.

Asimismo, puede suceder que la enajenación sea sólo de una parte o en forma total del bien común; de ser así tampoco opera la división material del bien entre los copropietarios, sino, la repartición será sobre el precio obtenido por la venta.

En lo referente a la *pérdida del derecho de copropiedad*, comunica que en la extinción de la copropiedad por esta causal como es obvio, no existe partición ni repartición de ninguna clase, porque sencillamente al perderse el bien también se ha perdido el derecho de copropiedad. La pérdida del bien escapa a la voluntad de los copropietarios, por haberse declarado judicialmente la nulidad del título de copropiedad o haber prosperado la reivindicación del bien común a favor de un tercero.

Resumiendo, entre los modos de extinción de la copropiedad, tenemos causales que están sometidas a la voluntad o el acuerdo unánime de todos los copropietarios, como la reunión de todas las cuotas partes en un solo copropietario, o para la enajenación del bien a favor de un tercero, etc.; y otras causales de extinción de la copropiedad que no dependen de la voluntad de los copropietarios, como la destrucción total o la pérdida del bien común; sin embargo, debemos advertir que entre las causales reguladas, la de mayor relevancia jurídica es la división y partición, la que a su vez reconoce dos variables, la judicial y la extrajudicial. (**Ídem., p. 509**)

Finalmente hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir sobre parte alícuota.

Asimismo la copropiedad de alguna manera es la reminiscencia civilizada de la propiedad colectiva o grupal, que en el derecho moderno, por regla general, carece de perennidad –su existencia preponderantemente es temporal- situación que nos permite hablar de su extinción en el concepto de partición material del bien común, es decir, en el significado de pertenencia de la cuota ideal o abstracta a cada copropietario con el objeto de convertirla en pertenencia material a través de la partición; sin embargo, no todos los bienes son objeto de partición material sea por su propia naturaleza, o por no perder su significación económica, en estos casos el derecho de cada copropietario se materializa en dinero.

También, los bienes sometidos a la copropiedad sólo pueden ser plenamente ejercidos en propiedad física o material por todos los copropietarios, a través de las decisiones tomadas en conjunto y por unanimidad.

1.3.3 Bienes inmuebles

Los bienes inmuebles son aquellos materiales que son imposibles de ser movidos o trasladados, ya que están formando parte de un terreno o están pegados a él. Un ejemplo de este tipo de bienes, es una obra de la arquitectura civil, militar, domestica, una casa, un edificio, un puente, una calle, etc. Los bienes inmuebles pueden ser hipotecados, pero, debemos de tener mucho cuidado con la empresa con quien negociemos, y debemos de ser responsable, ya que por cualquier incumplimiento nuestro o engaño de la otra parte, podemos perder el inmueble. Ahora, para darle mayor protección al propietario de sus bienes inmuebles pueden ser inscritos en un registro. Los bienes inmuebles se pueden clasificar en:

- Bienes inmuebles por naturaleza: a esto se refiere al suelo y subsuelo.
- Bienes inmuebles por incorporación: aquí encontramos todas las construcciones.
- Bienes inmuebles por destino: es cuando a estos bienes se les agregan muebles
- Bienes inmuebles por analogía: aquí encontramos las concesiones hipotecarias

Asimismo, se aprecia que los bienes inmuebles suelen tener impuestos, los cuales son:

- Sobre bienes inmuebles: estos se pagan anualmente , dependiendo el valor que se le dio al inmueble,
- Sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.
- Impuesto sobre la renta.
- Impuesto sobre el matrimonio

Es así que según, **COLIN, Ambrosio** y **CAPITANT, Henry (2013)** sostienen que las expresiones que vamos a definir tienen un sentido racional o natural diferente de su significación jurídica. *Racionalmente*, los inmuebles son las cosas que tienen un asiento fijo y no pueden ser desplazadas, como una tierra, una casa; los muebles son las cosas que pueden ser desplazadas, transportadas de un lugar a otro, como una butaca, un caballo, un lingote, una moneda.

Entendida de este modo, la distinción de los muebles y de los inmuebles no sería más que una subdivisión de las cosas materiales o bienes corporales. Así es como la entendían los jurisconsultos romanos, para los cuales, además, no tenía más que una pequeña importancia práctica, por aplicarse en principio las mismas reglas a la propiedad mueble y a la inmueble.

Pero al reproducir en este punto los nuevos conceptos del derecho consuetudinario, ha deformado el sentido de la distinción. Ha hecho de ella una *summa divisio*, que comprende a la vez los bienes corporales y los bienes incorporeales. Todos los bienes son muebles o inmuebles. El código coloca, por tanto, los bienes incorporeales, ya en la categoría de los muebles, ya en la de los

inmuebles. Se puede decir que en adelante hay cuatro clases de bienes:

- a) Los inmuebles propiamente dichos;
- b) Los inmuebles incorporales;
- c) Los muebles propiamente dichos y
- d) Los muebles incorporales; siendo esta última clase, de una importancia considerable, pues comprende todos los derechos de crédito, y, por consiguiente, toda la clase hoy de un valor económico incomparable, de títulos de bolsa, fondos del Estado, acciones y obligaciones de sociedades, etc. (**pp. 487-488**)

Al pasar de nuestro antiguo derecho a la legislación moderna, la división de todos los bienes en inmueble y muebles ha cambiado también sensiblemente de carácter.

En el antiguo derecho francés, todavía muy impregnado de ideas feudales, la propiedad territorial, la tierra, era considerada como el elemento esencial del patrimonio. A la tierra iban unidas la dignidad y la importancia social de la familia. Los muebles, por el contrario, dada la pequeñez de la producción industrial, la rareza de los metales preciosos, eran considerados como cosas de poco valor: *vilis mobilia possessio*.

Esta superioridad de los inmuebles sobre los muebles producía una doble consecuencia.

En primer lugar, la propiedad inmueble estaba rodeada por la ley de garantías, y también de trabas, que no existían en la propiedad mueble. Un número infinito de reglas y de instituciones

tendían a asegurar su conservación en las familias. Por esta razón, los inmuebles, en caso de matrimonio de su propietario, no entraban en la comunidad; después de la muerte, su transmisión por sucesión, por lo menos cuando procedían de los antepasados o parientes del difunto, no estaba regulada por los mismos principios que la transmisión de los muebles. Obstáculos jurídicos, como el retracto feudal y el retracto gentilicio, dificultaban y, algunas veces, hasta anulaban la libertad de los propietarios deseosos de enajenar sus tierras.

En segundo lugar, procediendo la importancia económica y social de la tierra, sobre todo de la periodicidad inagotable de sus productos, soporte estable y seguro de la fortuna familiar, la jurisprudencia consideró inmuebles ficticios los diversos bienes incorporeales susceptibles de producir beneficios periódicos, por ejemplo, los créditos que afectan la forma de rentas (rentas territoriales o rentas constituidas), los derechos señoriales y, por último, los oficios, ese elemento tan importante de las fortunas burguesas durante los últimos siglos del antiguo régimen.

Por el contrario, los derechos de crédito ordinarios estaban asimilados a los muebles y tratados en calidad de tales en la comunidad conyugal y en las sucesiones, lo que se comprende fácilmente, dada la poca importancia de las transacciones comerciales y la prohibición del préstamo con interés. Se podía decir, con razón, de esta categoría de muebles incorporeales como de los muebles propiamente dichos *res mobilis res vilis*.

De otro lado, el autor **ETHEGARAY, Natalio Pedro (2014)** sostiene que "son inmuebles por su naturaleza las cosas

que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre". Pero no nos dice qué es un inmueble o cuándo una cosa de las que se encuentran por sí mismas inmovilizadas constituye un inmueble o cuándo una cosa de las que se encuentran por sí mismas inmovilizadas constituye un inmueble y no varios. No nos define, pues, al inmueble como unidad y, por más que busquemos, no hallaremos en él tal definición. (p. 363)

Por tanto aunque la ley no define al inmueble, pero definen la parcela diciendo, respectivamente, que es la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseído por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral.

De todos modos no tenemos un concepto definido de inmueble como unidad, por lo que deberemos elaborarlo a partir de algunas cosas más.

Los inmuebles, al contrario que los muebles, son un todo continuo, pues aun los accidentes geográficos que parecen separarlos también son inmuebles. En los muebles, en cambio, su forma configura sus límites y no pueden salirse de ellos. Por lo tanto, toda la superficie del planeta constituye un inmueble y sus divisiones son convencionales o arbitrarias. En este sentido, la primera gran división de los inmuebles es la que corresponde a los

Estados nacionales, cuya delimitación ha generado y genera serios conflictos. Ellos son, es evidente, divisiones políticas. Y también lo son las interiores en provincias, en municipios y dentro de ellas también lo son las que atribuyen determinada extensión a una persona u otra, configurando desde antaño el derecho de propiedad sobre los inmuebles, que no es más que un pequeño poder sobre una extensión territorial determinada, garantizado por el Estado a quien pueda exhibir una causa jurídica de adquisición, es decir, un título, del que resultarán los límites de su poder territorial, diminuto o muy extenso, según el reparto de los bienes que cada sistema político práctica, con mayor o menos justicia o sin ella.

Por su parte, **ABELLA, Adriana (2014)** indica que son cosas inmuebles: i) por su naturaleza; ii) por accesión y iii) por su carácter representativo.

Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad; todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre.

Mientras que los inmuebles por accesión física son ***"(...) las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad". Son relevantes los requisitos de inmovilización y perpetuidad. Son también inmuebles las cosas muebles que se encuentran puestas intencionalmente como accesorias de un inmueble, por el***

propietario de éste, sin estarlo físicamente” (accesión moral).

La intención de la afectación perpetua tiene la consagración al uso perpetuo en el fundo.

El codificar enseña que los objetos muebles pueden ser considerados como inmuebles por razón de su destino; es cuando el uso que se hace de ellos tiene un carácter inmóvil, es decir, cuando son empleados en una explotación para la cultura del suelo, o la cosecha de los productos del suelo. Si al contrario son empleados para la explotación de una industria de manufacturas, que se tiene dentro de los edificios, y que reposan en el suelo, pero que no explota ni los edificios ni el suelo, y en la cual el suelo y los edificios no entran sino como accesorios y lo principal está formado de los útiles a la explotación, que no son llevados allí para servicio del edificio, sino para la industria de la persona, está fuera de duda que ellos deben conservar su naturaleza propia, y que no pueden participar de la del suelo, y de la de los edificios, a los cuales son extraños y menos accesorios.

Asimismo son los instrumentos públicos en donde constare la adquisición de derechos reales sobre inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis. **(pp. 17-20)**

En suma, desde el punto de vista del derecho civil, es decir, desde el que autoriza el ejercicio y alcance de los derechos reales inmobiliarios, y desde el punto de vista registral, que es el tributario, el concepto de inmueble no puede desvincularse del título de propiedad, razón por la cual estamos en condiciones de

definir a un inmueble diciendo que es fracción de tierra cuya individualización resulta de un título de propiedad, por medio de su superficie, medidas o linderos y de cualquier otra referencia que permita determinarlo como una unidad.

La fracción mínima en que puede dividirse un inmueble a efectos catastrales y de uso del suelo, cuyas medidas, superficie y linderos resultan de un plano aprobado por la autoridad de aplicación o de un acto de levantamiento oficial.

De otro lado, cosas consideradas en relación con las personas, son personas particulares que tienen el uso y goce de los bienes públicos del Estado o de los Estados, pero estarán sujetas a las disposiciones del Código Civil y a las ordenanzas generales y locales.

Son bienes de las municipalidades los que el Estado o los estados han puesto bajo el dominio de las municipalidades y son enajenables en el modo y la forma en que las leyes especiales lo prescriban.

Asimismo son bienes de la Iglesia los templos y las casas sagradas, corresponden a las respectivas iglesias o parroquias y se sujetan a la regulación. Su enajenación es conforme las normas de la Iglesia Católica y las leyes que rigen el patronato nacional.

Los templos de las iglesias disidentes corresponden a las respectivas corporaciones y son enajenados según sus estatutos.

Las cosas que no fuesen del Estado o de los Estados, de las municipalidades o de las iglesias son bienes particulares sin

distinción de las personas que sobre ellas tengan dominio, aunque sean personas jurídicas.

Asimismo para los autores **COLIN, Ambroise y CAPITANT, Henry (2013)** los inmuebles por naturaleza comprende dos grupos: los fundos y las edificaciones.

- Los fundos (es decir, el suelo) son los inmuebles por excelencia. Comprenden al mismo tiempo el suelo y el subsuelo (salvo en lo concerniente a las minas, que forman un inmueble distinto de la propiedad del suelo).

Del mismo modo, los vegetales, hierbas, árboles y arbustos que están unidos a la tierra por sus raíces, así como las cosechas pendientes y los frutos de los árboles aún no recogidos, son inmuebles, lo cual significa que en tanto que están adheridos al suelo no constituyen bienes separados sino que forman parte integrante del fundo a que están unidos. En cambio toman una individualidad distinta y adquieren inmediatamente el carácter de muebles, desde el momento en que están separados del fundo, aunque no estén recogidos.

Pero estos principios reciben una doble serie de derogaciones:

A. En primer lugar, los productos de la tierra pueden ser, por anticipación, considerados muebles antes de su separación del suelo, en ciertos casos y desde ciertos puntos de vista.

- a) Las ventas de cosechas en pie o de cortas de madera que hayan de efectuarse o de árboles para derribar, están consideradas como ventas de muebles, lo que produce diversas consecuencias.

- i) El tribunal competente, en caso de litigios relativos a estas ventas, será el del domicilio del demandado y no el del lugar en que estén sitios los bienes.
 - ii) Los derechos reales que hayan de cobrarse serán, no los de ventas de inmuebles, sino el derecho del porcentaje aplicable a las ventas de muebles.
- b) Las cosechas y los frutos pendientes por las raíces o por las ramas, pueden ser embargados separadamente del fundo y como muebles en las seis semanas que preceden a la madurez, por medio de un embargo menos costoso y menos complejo que el embargo de inmuebles, a saber: el embargo de cosechas y frutos.
- c) Por último, los autores admiten que cuando el fundo es cultivado por un colono, los frutos deben ser considerados, respecto de él, muebles, aunque estén pendientes por las ramas o por las raíces. La razón es que no teniendo el colono ningún derecho sobre el suelo, los frutos que, sin embargo, le pertenecen, constituyen una propiedad especial y distinta que no puede ser más que mueble.
- B. En cambio, el principio de que las cosechas y los frutos se convierten en muebles por su separación del suelo, recibe una limitación importante por efecto de una disposición. Resulta de este texto que los frutos producidos por un inmueble hipotecado con posterioridad al embargo del inmueble, quedan inmovilizados; esto quiere decir que el precio que se obtenga por su venta es distribuido, como el

del inmueble mismo, por medio del procedimiento del orden y, por consecuencia, entregado con preferencia a los acreedores hipotecarios.

- Las edificaciones son el segundo elemento de la clase de inmuebles por naturaleza. Sin embargo, hay una diferencia notable entre los fundos y las construcciones. Estas se hallan compuestas de materiales muebles, por lo que evidentemente no se convierten en inmuebles más que a consecuencia de su incorporación al suelo. Pero hay que hacer notar que la construcción puede formar una propiedad inmueble con una existencia propia y distinta de la del fundo sobre la cual se eleva.

La expresión edificio empleada comprende, no solamente las construcciones completas, sino también todos los trabajos de albañilería o de hierro edificados en el suelo o sobre el suelo; por ejemplo, una canalización tubular hecha para utilizar la fuerza motriz del agua, una barrera, un túnel, un dique, los tubos de conducción del gas, etc.

Hay que añadir que toda obra de este género es inmueble por el simple hecho de estar adherida al suelo. Importa poco la duración que deba tener. Así, los edificios construidos para una exposición son inmuebles.

Pero es necesario precisar más si se quiere comprender bien, que las conducciones colocadas en el suelo constituyen un inmueble distinto e independiente que puede pertenecer a una persona distinta de propietario del fundo, cuando los tubos no están unidos a título de accesorio a un edificio

determinado. Por el contrario, cuando constituyen el accesorio de un edificio no son inmueble distinto, sino más bien un elemento del edificio a que están unidos. Esto es lo que ocurre con las conducciones que sirven para llevar o sacar las aguas de una casa. Del mismo modo, las conducciones de gas que pasan bajo las vías públicas no son inmuebles distintos ni dependencias de la vía pública, sino que forman parte integrante de la fábrica de gas, que, sin embargo, algunas veces está muy distante. (**Ob. Cit., pp. 490-491**)

Por otro lado, los objetos muebles que han sido unidos a un inmueble para su servicio o explotación por el propietario de este inmueble. Son por tanto, inmuebles ficticios a los que la ley hace perder el carácter mueble que tienen por naturaleza.

El fin de esta ficción es el de fortificar los vínculos que unen a los muebles en cuestión con el inmueble, y, de este modo, impedir que puedan ser separados en un cierto número de casos, como el embargo de los muebles realizado independientemente del embargo del inmueble, o el legado de muebles, que haría pasar estas cosas a una persona distinta del heredero del inmueble, o, por último, el matrimonio del propietario bajo el régimen de comunidad, de donde resultaría que el inmueble continuaba siendo suyo en tanto que los objetos muebles que servían para su explotación entraban en la comunidad. Estas eventualidades deben ser evitadas porque, despojado el inmueble de sus accesorios, sufriría una grave depreciación y algunas veces no podría ser explotado.

Por otro lado, los autores **MARIANI DE VIDAL, Marina (2014)** por su parte, sostiene que las cosas están dentro o fuera del comercio según sean o no transmisibles de un propietario a otro por actos entre vivos. El concepto extra commercium no implica que la cosa no sea susceptible de ser objeto de derechos patrimoniales. La noción fuera del comercio sólo alude a un aspecto dinámico, o sea la idoneidad para el tráfico jurídico. **(p. 16)**

También están en el comercio todas las cosas cuya enajenación no fuere expresamente prohibida o dependiente de una autorización pública.

Las cosas están fuera del comercio, o por su inenajenabilidad absoluta o por su inenajenabilidad relativa. Son absolutamente inenajenables: 1) las cosas cuya venta o enajenación fuere expresamente prohibida por la ley; 2) las cosas cuya enajenación se hubiere prohibido por actos entre vivos o disposición de última voluntad, en cuanto este Código permita tales prohibiciones. Son relativamente inenajenables las que necesitan una autorización previa para su enajenación.

Asimismo, son cosas divisibles aquellas que sin ser destruidas enteramente pueden ser divididas en porciones reales, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a la cosa misma.

Desde luego, no podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. Las autoridades locales podrán reglamentar, en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica.

Las cosas divisibles son las susceptibles de ser fraccionadas en dos o más partes. La divisibilidad está conectada a criterios materiales y económico-funcionales. La divisibilidad material existe cuando la cosa puede ser descompuesta en partes homogéneas sin que se aprecie su deterioro. La divisibilidad económico-funcional existe cuando la cosa puede ser dividida en partes que tengan un valor y una utilidad proporcional al todo.

Por otro lado, cada inmueble constituye una unidad básica de registración, de modo que el primer acto registral es el ingreso de un inmueble, como tal, al registro mediante su matriculación. A partir de ella, todas las inscripciones giran en su torno, pues en eso consiste el folio real. Y al matricular el inmueble la ley establece que, simultáneamente, deben consignarse el titular o los titulares del dominio o condominio. Que sin título no hay matriculación, lo que equivale a decir que el concepto de inmueble como unidad autónoma sólo se da cuando hay título de propiedad del cual resultan los elementos de determinación del inmueble. No hay, pues, otra manera de matricular los inmuebles que a partir de los respectivos títulos de propiedad, por lo que es una práctica registral enormemente errónea hacerlo a partir de los planos, por más aprobados que estén. Lo cual no quiere decir, de ningún modo, que deba prescindirse de ellos, si están, se habrán precisado, por la determinación técnica de la mensura, las medidas, la superficie, los linderos y los rumbos del inmueble. Y también, en los casos de división, unificación o anexión de los inmuebles, dispone que las nuevas matrículas que resulten se vincularán con los planos correspondientes. Con lo cual, aunque sin demasiado detalle, coincide con las normas locales que exigen

desde antaño plano de mensura para dividir o unificar, anexas o redistribuir inmuebles.

Asimismo en la actualidad, todas las legislaciones locales han establecido normas técnicas tanto para la realización de las mensuras, como para la confección de planos, además de la intervención de profesionales de la agrimensura con competencia para llevarlos a cabo. De ellas puede extraerse, como definición del plano la siguiente: es el documento cartográfico de un inmueble, representado mediante un polígono cerrado, efectuado por un profesional habilitado, bajo normas técnicas y administrativas de mensura, aprobado y registrado en el organismo catastral, o geodésico catastral, correspondiente.

1.4 INVESTIGACIONES

1.4.1 Investigaciones Nacionales

- **Universidad Cesar Vallejo**

Autor: NOLBERTO OLAYA, Mery Laura – Tesis para optar el Título Profesional de Abogado.

Tema: La tercería de propiedad: análisis de la jurisprudencia nacional sobre el derecho de propiedad y el embargo inscrito "A miras del precedente vinculante". (2016)

Resumen: La presente tesis, la tercería de propiedad: Análisis de la jurisprudencia nacional sobre el derecho de propiedad y el embargo inscrito "a miras del precedente vinculante", tiene como fin desarrollar ambos derechos a través de la jurisprudencia nacional y determinar cuál de ellos

debe prevalecer para su aplicación de cosas futuros, referente a los procesos de propiedad, también es importante porque, a través de este análisis de casos, se pretenderá conocer a fondo cada derecho y de esta manera reconocer a quien se le debe dar la razón, asimismo, se uniformara la jurisprudencia respecto a este tema, ya que dentro de nuestro ordenamiento jurídico no existe una homogeneidad al momento de resolver los procesos, en ese sentido, cuando se culmine con la investigación, se conocer cuál es el mejor resultado o argumento para resolver cosas de la misma naturaleza.

Palabras claves: Tercería de Propiedad, Medida Cautelar, Derecho de Propiedad, Inscripción, Inmuebles, Documento de Fecha Cierta. (p. 7)

- **Universidad Privada Antenor Orrego - Trujillo**

Autor: QUEYPO JULCA, Andrés Jean George – Tesis para optar el Título de Abogado.

Tema: Imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal según el Artículo 2 de la Ley 29618 frente a la vulneración del artículo 73 de la Constitución DE 1993. (2014)

Resumen: El interés por abordar la presente investigación, titulada "IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LOS BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO ESTATAL SEGÚN EL ARTÍCULO 2 DE LA LEY 29618 FRENTE A LA VULNERACIÓN DEL ARTÍCULO 73 DE LA CONSTITUCIÓN DE 1993" radica en la necesidad de determinar si se configura, o no, la vulneración al ejercicio del derecho de propiedad en el momento que se decide entablar la prescripción adquisitiva de propiedad, de bienes inmuebles

de dominio privado estatal, a merced de lo regulado en el artículo 2º de la Ley N° 29618, que determina la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado del Estado. Teniendo en cuenta, que nuestra Constitución Política en su artículo 73º ya regula la imprescriptibilidad pero tan solo de los bienes inmuebles de dominio público.

La problemática resurge cuando todos aquellos poseedores de bienes inmuebles de dominio privado estatal desean entablar un proceso de prescripción adquisitiva contra el Estado, puesto que esta ley contradice a la norma constitucional señalada anteriormente.

A efectos de comprender las implicancias de las variables analizadas – regulación del artículo 2 de la Ley 29618, que declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal y vulneración del artículo 73 de la Constitución Política de 1993 – nos hemos valido de los aportes de la doctrina y la jurisprudencia. Asimismo, nos hemos visto en la necesidad de solicitar el apoyo de personas especializadas en el tema de prescripción adquisitiva de bienes estatales, cuyas opiniones han sido recogidas mediante la técnica de la entrevista.

Creemos que la importancia de la presente investigación radica en la posibilidad de determinar la incidencia que el artículo 2º de la Ley N° 29618 tiene sobre el ejercicio del derecho de propiedad al entablar el proceso de prescripción adquisitiva, permitiéndonos confirmar o rechazar nuestra hipótesis planteada; y al mismo tiempo, servirá de precedente a futuras investigaciones, a efectos de superar lo hasta aquí logrado. (p. 5)

- **Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez - Puno**

Autor: RAMOS ALFARO, Judith Ángela – Tesis para obtener el Título Profesional de Abogado.

Tema: Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú. (2015)

Resumen: En nuestro derecho civil patrimonial, cuando se trata de la transferencia de la propiedad inmobiliaria, es de aplicación el artículo 949 del código civil, según el cual la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. No obstante el sistema adoptado por nuestro código civil, la promesa de entrega a varios acreedores es posible y al respecto el artículo 1135° de nuestro código regula que "cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua".

La contradicción que puede apreciarse de las normas contenidas en los artículos 949° y 1135° del código civil hace que se hable de "propiedades relativas". así, el propietario que vende un bien y que luego de un lapso realiza otra transferencia de propiedad del mismo bien a otro que sí lo inscribe; la regla del concurso de acreedores resuelve en favor de éste último; mas, siguiendo la propuesta de la doctrina del solo consenso que adopta nuestro código: si la propiedad fue transferida en la primera oportunidad, que derecho puede

considerarse transferido en la segunda y posteriores si ya el propietario es el primer adquirente, la respuesta es ninguno; no existiendo seguridad jurídica ni física de la transferencia del bien. (pp. 9-10)

1.4.2 Investigaciones Internacionales

- **Universidad Regional Autónoma de los Andes – Ecuador.**

Autor: VELASCO VÁSQUEZ, Lorena del Rocío – Tesis para optar el Título de Abogada de los Tribunales de la República.

Tema: El embargo de los derechos y acciones en el juicio ejecutivo y sus consecuencias jurídicas en el remate y entrega del bien en la Legislación Ecuatoriana. (2015)

Resumen: La presente tesis cumple con todos requisitos y exigencias reglamentarias de la Universidad Autónoma de los Andes, Facultad de Jurisprudencia, Escuela de Derecho, y la desarrollé teniendo en cuenta la metodología propia de la investigación científica, cuyos resultados obtenidos de manera lógica y concreta los expongo a continuación, cuyo título es: “El embargo de los derechos y acciones en el juicio ejecutivo y sus consecuencias jurídicas en el remate y entrega del bien en la Legislación Ecuatoriana”, que lo escogí como egresada de la Facultad de Jurisprudencia, Escuela de Derecho, y por cuanto al haber investigado sobre la ejecución de la sentencia en los juicios ejecutivos, nos encontramos en que, los embargos de la cuota de uno de los cónyuges o en su defecto una cuota de

los derechos comunes, son inejecutables, por cuanto al llegar a la entrega del bien rematado no se sabe dónde le toca, situación está que vulnera los derechos del comprador; cuya lacerante realidad lo detallo en la presente tesis que se estructura específicamente con la Introducción, la problemática, la metodología, el contenido científico, la investigación de campo, la propuesta jurídica, las conclusiones y recomendaciones. (p. 6)

- **Universidad de Costa Rica**

Autor: JIMÉNEZ ROJAS, Carlos Andrés – Tesis para obtener el Grado de Licenciado en Derecho.

Tema: La garantía de título de propiedad en Costa Rica: Mecanismo alternativo de seguridad patrimonial a favor de un titular de un derecho real sobre un bien inmueble inscrito en el Registro Público de la propiedad inmueble. (2007)

Resumen: La garantía de título de propiedad un contrato indemnizatorio por medio del cual una Compañía Emisora de Garantías de Título de Propiedad, se obliga a indemnizar hasta por el monto máximo de cobertura o a asumir la defensa procesal del título, al titular de un derecho real o derecho real administrativo inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, en caso de que dicho titular-beneficiario sufra una pérdida patrimonial cuantificable, y que su causa sea una situación de hecho o de derecho no expresamente exceptuada de la cobertura de la garantía de título, situaciones derivadas de posibles defectos ocultos o vicios en

el título, entre otras razones. Es un contrato atípico, no regulado, que cuenta con características de otros contratos típicos, dentro de los cuáles se encuentra la fianza y el seguro. Inclusive puede llegar a considerarse que se encuentra enmarcada dentro de las pólizas de fidelidad, reguladas por la Ley de Seguro de Fidelidad N° 40 del 30 de marzo de 1931, por cuanto protege las relaciones mercantiles y civiles de los particulares (Art. 4), haciendo referencia directa a la garantía de evicción y saneamiento que debe honrarle todo vendedor a comprador.

La garantía de título de propiedad encuentra su antecedente inmediato en el *title insurance estadounidense* que nace en el año 1868 por medio del caso *Waltson vs. Muirheah*.

Cuenta con características que son típicas del contrato de seguro, tales como la solemnidad, bilateralidad, aleatoriedad, onerosidad, buena fe por parte de los contratantes, es de tracto sucesivo, entre otras características. Sin embargo, hay otra serie de elementos que lo diferencian de un contrato de seguro de datos, por cuanto la prima de la garantía de título de propiedad se cancela una única vez, la garantía de título de propiedad presta cobertura sobre situaciones y hechos pasados, la garantía de título de propiedad no es personal (el análisis de riesgo consiste en el dictamen del título, y lo realizan estudios del Derecho). (pp. viii-ix)

- **Universidad Rafael Landívar - Guatemala**

Autor: JUÁREZ MORENO, José Alejandro – Tesis para optar el Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Tema: La copropiedad y la propiedad horizontal y su análisis en el derecho comparado de Centroamérica, México, Argentina y España. (2015)

Resumen: Los derechos reales son facultades que las normas jurídicas otorgan a las personas para poder disponer inmediatamente y sin necesidad de intermediarios de una cosa con oposición a terceros. La presente investigación constituye un fragmento del manual de Derechos Civil, específicamente derechos reales, cuya finalidad, corresponde en elaborar un compendio jurídico doctrinal, que contenga autores tanto nacionales como internacionales en materia de Derechos reales junto a un análisis comparativo con la legislación de Centroamérica, México, Argentina y España.

El desarrollo de esta investigación se centra en el derecho real de copropiedad, como una forma especial del derecho de propiedad, que genera un derecho real autónomo por las características peculiares como la pluralidad de titulares y el ejercicio del derecho de tanteo; y la propiedad horizontal que se constituye por la construcción de un edificio de varias plantas, donde cada piso o departamento conforma un derecho exclusivo coexistente con un derecho de copropiedad sobre la áreas comunes; cuyo nacimiento a la vida jurídica lo determina la creación e inscripción de un reglamento de copropiedad y administración, el cual rige todas las relaciones entre propietarios.

Con lo anterior se pretende que el lector pueda reforzar sus conocimientos sobre ambas instituciones, al conocer las diferentes corrientes y conceptos que presentan los diversos autores; así mismo se presenta al final de la investigación un

cuadro de cotejo como aporte personal, elaborado con la comparación de las legislaciones antes mencionadas. (p. 5)

1.5 MARCO CONCEPTUAL

- **Administración de bien inmueble.** Ejecuta el proceso de administración de Bienes Inmuebles aplicable para Edificios, en base al Modelo de Gestión y los procesos administrativos que demanda el inmueble a él encomendado. En el caso de edificios que alberguen a dos o más Entidades Públicas, es el encargado del Equipo Administrativo para la ejecución de dicho proceso. (**RUILOBA, Diana (2015), p. 4**)
- **Antecedentes registrales.** Los antecedentes de un inmueble, puedes conocer su situación jurídica y sus antecedentes registrales, dándote seguridad jurídica si deseas llevar a cabo alguna transacción con el inmueble y que la persona que está llevando la operación tiene la capacidad jurídica para llevarlo a cabo. (**PÁGINA VIRTUAL MIS ABOGADOS.COM. (2016), p. 1**)
- **Autoridad judicial.** El nombre dado al poder ostentado por un juez que le permita conocer de cualquier caso para decidir a favor de una de las partes. (**PÁGINA VIRTUAL DICCIONARIO DE LEYES (2015), p. 1**)
- **SUNARP.** Es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir,

coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema. (**PÁGINA VIRTUAL SUNARP (2017), p. 1**)

- **Bienes inmuebles.** Son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro conservando su integridad. Los automóviles, las motocicletas, las embarcaciones y los aviones son ejemplos de bienes muebles. (**PÁGINA VIRTUAL DEFINICIÓN.DE. (2017), p. 1**)
- **Copropietario.** El copropietario que asume la administración por decisión propia debe dejar en claro que ha tomado esa condición, sea actuando materialmente como administrador (apropiándose del control real y comercial del inmueble), y/o informando a los demás que se está ocupando del bien. La norma no lo dice, pero obviamente si los copropietarios no están de acuerdo lo van a cuestionar judicialmente y de seguro surgirá un administrador judicial, pero eso no restará valor a los actos ya realizados por el Administrador de Facto. (**MEJORADA, Martín (2014)., p. 1**)
- **Crédito justificatorio.-** Actualmente los préstamos entre particulares son cada vez más utilizados y considerados como una buena alternativa a los créditos bancarios, esto se ha debido principalmente al cierre del grifo crediticio donde cada vez es más difícil el acceso a una financiación particular para aquellas personas o empresas que necesitan cierta cantidad de recursos en un momento dado. El préstamo entre particulares se presenta entonces como una buena alternativa dentro de las pocas opciones de financiación que existen hoy en día. (**PÁGINA VIRTUAL MITRYPLEA (2016), p. 1**)

- **Cuota del obligado.** Por lo tanto no es posible dejar de abonar las cuotas comunes, tanto ordinarias como extraordinarias por el hecho de no usar los elementos y servicios comunes. No hay exoneración por decisiones particulares, como tener cerrado el piso o local, no usar la calefacción central, la piscina o el ascensor si fuese el caso, ni el mal funcionamiento del servicio general libera de sostenerlo económicamente. Se puede pedir o exigir el derecho de uso o del correcto funcionamiento de los servicios pero no eludir su pago. **(PÁGINA VIRTUAL GALFINCA (2017), p. 1)**
- **Derechos sucesorios.** Es el conjunto de normas jurídicas que regulan el modo en que se transmiten los derechos activos y pasivos de una persona muerta a sus herederos, en los casos de herencia o sucesión universal, o de uno o varios bienes particulares, en el caso del legado. **(PÁGINA VIRTUAL LA GUÍA (2018), p. 1)**
- **Ejercicio del bien inmueble.** Los bienes que califican como inmuebles, maquinarias y equipos son definidos como activos tangibles que: a) Poseen una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, y b) se esperan usar durante más de un periodo. **(PÁGINA VIRTUAL AEMPRARIAL (2017), p. 1)**
- **Embargo.** Supone una actividad procesal porque a) es un acto jurisdiccional b) se dispone dentro de un proceso -en cuaderno especial-; c) está conformada no por un acto único sino por una serie de actos procesales que se interrelacionan; y d) sirve a la obtención de los fines del proceso. **(RIOJA BERMÚDEZ, Alexander (2010), p. 3)**

- **Enajenación de la propiedad.** Se consideran comprendidas en el concepto de enajenación, entre otras, las expropiaciones, las afectaciones al uso privado por parte de los dueños, socios o accionistas de la empresa, las enajenaciones y promesas de enajenaciones del dominio desmembrado (usufructo, nuda propiedad, uso y habitación). (**PÁGINA VIRTUAL DGI.GUB.UY. (2015), p. 1**)
- **Derechos de copropietarios.** Todo propietario puede realizar obras dentro de su piso o local, siempre y cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura, su configuración o estado exteriores o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta previamente a quien represente a la comunidad. Es conveniente que esta comunicación se efectúe por escrito y de forma fehaciente (que quede constancia de su contenido y de su recepción). (**PÁGINA VIRTUAL NAVARRA (2017), p. 1**)
- **Garantía.-** Acción y resultado de asegurar por algún medio el cumplimiento de lo que se ha convenido entre dos o más personas, o de que una cosa sucederá como se ha previsto. (**THE FREE DICTIONARY (2016), p. 3**)
- **Instrumentos públicos.** Son instrumentos públicos notariales los que el notario, por mandato de la ley o a solicitud de parte, extienda o autorice en ejercicio de su función, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley. (**PÁGINA VIRTUAL DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL (2017), p. 1**)
- **Mandato judicial.** Además de la representación legal, se puede dar el caso de la representación voluntaria, basada ya no en la

incapacidad del sujeto, sino en la válida voluntad de quien, aun siendo plenamente capaz de estar en juicio por sí mismo, prefiere encargar a otros que lo hagan en nombre de él. (**LÓPEZ, Hilda (2015), p. 1**)

- **Propietarios.** Que tiene derecho de propiedad sobre una cosa, ya sea de bien mueble o inmueble. (**PÁGINA VIRTUAL ES.THEFREEDICTIONARY.COM. (2015), p. 1**)

- **Uso y disfrute de propiedad inmueble.**

Usar= Utilizar la cosa con forme a su naturaleza y destino pero teniendo en cuenta una limitación de orden público que es la ley.

Gozar= percepción (recogerlo para satisfacer necesidades ya sean naturales como los frutos o civiles de capital- bien inmueble) y disposición (vender, regalar enajenar frente a terceros) de los frutos.

Disponer= Titula de la propiedad lo puede enajenar.

Enajenar en sentido amplio= transferir, limitar y gravar

Enajenar en sentido estricto= Solo es transferencia

Cuando se tiene el uso-goce y disposición ese el propietario pleno.

Usufructo= Derechos reales que se constituyen en cosa ajena el uso y el goce.

La nuda propiedad = Es la propiedad separada del uso y del goce, solo queda con la titularidad de disposición, hizo una desmembración, pero este puede hipotecar.

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

En los últimos años el problema a la vivienda se ha venido solucionando, debido al incremento de diferentes programas como también a la compra en copropiedad, al cual han accedido muchísimas personas; sin embargo, frente a esta realidad, también se han incrementado, conflictos que han devenido en sendas acciones judiciales, por incumplimiento en el pago pactado en el contrato, dando origen a medidas cautelares –como el embargo- solicitadas ante el Juez Especializado en lo Civil.

Dentro de esta realidad, a la cual nos hemos referido en líneas anteriores, el afectado en su condición de acreedor solicita a la autoridad judicial competente, la anotación preventiva ante el Registro de Propiedad Inmueble, aunque estos no se encuentren inscritos, el Juez dispondrá imperativamente dicha anotación, pese a no existir partida registral alguna, ya que existe una protección que merece al anotante de embargo que fue el primero que accionó.

Al respecto la Legislación vigente ha previsto la protección del acreedor, es por eso que observamos que como parte del procedimiento que se viene siguiendo para estos casos, es que el ente registrador en cumplimiento al mandato imperativo de la autoridad judicial, ha previsto la inscripción de estas medidas tanto para los bienes inscritos como para los no inscritos, prevaleciendo el derecho de los que inscribieron primero.

Toda esta situación que se ha comentado, ha generado una abundante litigiosidad ante el órgano jurisdiccional competente, encontrándose así garantizado el derecho del accionante para asegurar el resultado del proceso incoado, lo cual conlleva que posteriormente en la ejecución sea rematado el bien y quede satisfecho el acreedor, generando otras acciones judiciales a criterio de los litigantes y terceros.

Finalmente, con respecto a la copropiedad tal como se aprecia en la Norma Sustantiva Vigente, se encuentran establecidas las obligaciones y derechos de los copropietarios y no obstante ello, muchos la incumplen generando desavenencias amicales y

familiares como se ha mencionado, lo cual debe ser analizado por el legislador, a fin que la indemnización sea inmediata cuando lo usufructúa solo uno de ellos en forma arbitraria.

2.1.2 Antecedentes Teóricos

En cuanto al ***embargo***, la autora **VARGAS, Eliana (2017)** refiere que debemos recordar que cualquier tipo de deuda u obligación que tú contraigas puede llevar a un embargo si no cumples con pagar. “Uno sabe cuándo deja de pagar una deuda. Entonces, existen determinados tiempos para que los bancos o entidades financieras hagan los requerimientos. Una vez que no han logrado cobrar su acreencia, se inicia un proceso judicial y se procede al embargo. ¿Cómo saber exactamente el tiempo? En realidad uno ya lo sabe en la medida que sabe que ha contraído obligaciones que no está pagando.

A su vez, precisó que el embargo se notifica cuando este ya esté ejecutado, no se notifica antes. Ya que si se le avisas al deudor de que se va a embargar el bien, este lo puede transferir o hacer algo para no ser embargado. Aseguró también que los bienes inmuebles son los principales a embargar ya que estos de cierta manera garantizan al acreedor que vas a lograr cobrar el valor que más o menos le deben.

También puntualizó que ya en el embargo, lo mejor es tratar de llegar a un acuerdo de pago con su acreedor, ya sea con un compromiso o garantía de que vas a pagar. Esto se da para que no pierdas tus pertenencias que es lo que menos se quiere. **(p. 1)**

Con relación a la ***copropiedad***, el autor **COVIELLO, Nicolás (2014)** informa que propiamente no consiste en una división del inmueble, más bien es compartir el inmueble, es decir, el inmueble continua conservando su unidad, sigue siendo uno mismo, pero los propietarios son varios y cada uno tiene una participación sobre el inmueble, y esa participación se mide en porcentaje y puede ser el mismo entre los propietarios o diferente al abarcar diversos porcentajes. (p. 44)

En cuanto a los ***bienes inmuebles***, la **PÁGINA VIRTUAL ECONOMIPEDIA (2015)** informa que **un bien inmueble es aquel bien que no se puede transportar de un lugar a otro debido a sus características. De tal forma, que su traslado supondría su destrucción o algún deterioro, ya que forma parte del terreno.**

De manera que **los bienes inmuebles son caracterizados por su posición fija**, es decir, se mantienen inmóviles en el lugar que les asignó la naturaleza. Hay que señalar que estos bienes son también conocidos como **bienes raíces**. Las tierras, los edificios, las construcciones o las minas son algunos ejemplos considerados como bienes inmuebles.

Respecto a su clasificación son los siguientes: 1) Bienes inmuebles por su naturaleza, 2) Bienes inmuebles por incorporación, 3) Bienes inmuebles por destino, 4) Bienes inmuebles por analogía.

En suma, informa que otras de las características que tienen **los bienes inmuebles es que son objeto de**

transacción en el mercado inmobiliario. Por ejemplo, se puede negociar con las tierras, construcciones, viviendas, locales, etc. Por lo tanto, son una alternativa de inversión. **(p. 1)**

2.1.3 Definición del Problema

Problema principal

¿Qué efectos tienen el embargo y la copropiedad que están relacionados con los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos a nivel de los Registros de Propiedad Inmueble-SUNARP?

Problemas específicos

- a.** ¿De qué manera la existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada y la frecuencia al ejercer el copropietario su derecho a título personal, incide en la ausencia de antecedentes registrales?
- b.** ¿En qué medida el mandato formal de la autoridad judicial y la apropiada administración de bien inmueble, incide en la restricción del uso y disfrute a la propiedad del inmueble?
- c.** ¿De qué manera la anotación preventiva por mandato judicial y la imprescriptibilidad de la copropiedad, inciden en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble?
- d.** ¿De qué manera la garantía del derecho declarado judicialmente y la existencia de equidad en los derechos de los

- copropietarios, corrige la ausencia de los instrumentos públicos sobre la acreditación de la propiedad inmueble?
- e. ¿En qué medida el alcance de la afectación sólo a la cuota del obligado y el apropiado ejercicio del bien inmueble, corrige la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad?
 - f. ¿Cómo la afectación jurídica del bien inmueble mediante remate y el uso y disfrute del bien inmueble, incide en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado?

2.2 FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.1 Finalidad

La investigación tiene por finalidad determinar sí los efectos que tiene el embargo y la copropiedad, están relacionados con los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos a nivel de los Registros de Propiedad Inmueble-SUNARP, dado que los ciudadanos necesitan que el Estado les brinde la seguridad necesaria cuando realicen sus trámites.

2.2.2 Objetivos General y Específicos

Objetivo general

Determinar sí los efectos que tiene el embargo y la copropiedad, están relacionados con los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos a nivel de los Registros de Propiedad Inmueble-SUNARP.

Objetivos específicos

- a.** Establecer si la existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada y la frecuencia al ejercer el copropietario su derecho a título personal, incide en la ausencia de antecedentes registrales.
- b.** Conocer si el mandato formal de la autoridad judicial y la apropiada administración de bien inmueble, incide en la restricción del uso y disfrute a la propiedad del inmueble.
- c.** Establecer si la anotación preventiva por mandato judicial y la imprescriptibilidad de la copropiedad, inciden en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.
- d.** Analizar si la garantía del derecho declarado judicialmente y la existencia en equidad de los derechos de los copropietarios, corrige la ausencia de los instrumentos públicos sobre la acreditación de la propiedad inmueble.
- e.** Establecer cómo el alcance de la afectación sólo a la cuota del obligado y el apropiado ejercicio del bien inmueble, corrige la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.
- f.** Conocer cómo la afectación jurídica del bien inmueble mediante remate y el uso y disfrute del bien inmueble, incide en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.

2.2.3 Delimitación del Estudio

a. Delimitación espacial

El estudio se realizó a nivel del Colegio de Abogados hábiles del CAL.

b. Delimitación temporal

El periodo en el cual se llevó a cabo esta investigación comprendió los meses de Diciembre 2017 – Febrero 2018.

c. Delimitación social

En la investigación se aplicaron las técnicas e instrumentos destinados al recojo de información de los Abogados hábiles del CAL.

2.2.4 Justificación e Importancia del Estudio

Justificación.- El desarrollo de la investigación respondió a la preocupación profesional de los investigadores, en tratar de conocer esta problemática respecto a la situación de los bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público y la protección de los acreedores, toda vez que en los últimos años se ha observado que esta situación ha venido en aumento, conforme el avance en la adquisición de propiedades inmuebles.

Importancia.- La investigación al encontrarse culminada, brindó aportes significativos que permitan por un lado establecer si la Legislación Civil Vigente, ha contemplado todos estos aspectos; como también, contribuir en establecer si la autoridad

registral, cuenta con los elementos jurídicos necesarios frente a esta problemática, dado que en los últimos años viene en aumento.

2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.3.1 Supuestos teóricos

De acuerdo a la autora **HERNÁNDEZ, Fátima (2014)** refiere que los supuestos teóricos es el conjunto de teorías, escuelas y aportaciones de los pensadores de una ciencia. Es resultado del conocimiento o la información de los progresos teóricos de un área de fenómenos, de las técnicas y de los resultados obtenidos por medio de ellas. **(p. 1)**

Es por eso, que conforme a la revisión bibliográfica de los diferentes especialistas que han escrito sobre las variables del embargo, copropiedad y bienes inmuebles, se ha encontrado que existe concordancia entre ambas conceptualizaciones, por lo cual se considera que se cumple a cabalidad con la hipótesis planteada en el estudio y además permitirá demostrar la importancia del tema elegido.

2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas

Hipótesis principal

Los efectos que tienen el embargo y la copropiedad, están relacionados significativamente con los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos a nivel de los Registros de Propiedad Inmueble-SUNARP.

Hipótesis específicas

- a.** La existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada y la frecuencia al ejercer el copropietario su derecho a título personal, incide significativamente en la ausencia de antecedentes registrales.
- b.** El mandato formal de la autoridad judicial y la apropiada administración de bien inmueble, incide significativamente en la restricción del uso y disfrute a la propiedad del inmueble.
- c.** La anotación preventiva por mandato judicial y la imprescriptibilidad de la copropiedad, inciden significativamente en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.
- d.** La garantía del derecho declarado judicialmente y la existencia en equidad de los derechos de los copropietarios, corrige significativamente la ausencia de los instrumentos públicos sobre la acreditación de la propiedad inmueble.
- e.** El alcance de la afectación sólo a la cuota del obligado y el apropiado ejercicio del bien inmueble, corrige significativamente la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.
- f.** La afectación jurídica del bien inmueble mediante remate y el uso y disfrute del bien inmueble, incide significativamente en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.

2.3.3 Variables e Indicadores

Variable independiente

X. EFECTOS DEL EMBARGO

Indicadores

- x₁.- Existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada.
- x₂.- Mandamiento formal de la autoridad judicial.
- x₃.- Anotación preventiva por mandato judicial.
- x₄.- Garantiza el derecho declarado judicialmente.
- x₅.- Alcance de la afectación solo a la cuota del obligado.
- x₆.- Afectación jurídica de bien inmueble mediante remate.

X2. COPROPIEDAD

Indicadores

- x₂₁.- Frecuencia que ejerce el copropietario su derecho a título personal.
- x₂₂.- Apropiada administración de bien inmueble.
- x₂₃.- Imprescriptibilidad de la copropiedad entre los propietarios.
- x₂₄.- Existencia de equidad en los derechos de copropietarios.
- x₂₅.- Apropiado ejercicio del bien inmueble.
- x₂₆.- Uso y disfrute de la propiedad inmueble.

Variable dependiente

X. BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN LA SUNARP

Indicadores

- y₁.- Ausencia de antecedentes registrales.

- y₂.- Evidencia restricción del uso y disfrute a la propiedad del inmueble.
- y₃.- Grado de restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.
- y₄.- Ausencia de los instrumentos públicos sobre la acreditación de la propiedad inmueble.
- y₅.- Limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.
- y₆.- Afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 POBLACIÓN Y MUESTRA

3.1.1 Población

La población estará conformada por 55 Jueces en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. Además, se consideró la población de 27850 abogados hábiles del Colegio de Abogados de Lima (CAL), hasta febrero del 2018.

3.1.2 Muestra

Para determinar la muestra óptima se recurrió a las formula del muestreo aleatorio simple para estimar proporciones la misma que se detalla a continuación:

$$n = \frac{Z^2 P Q N}{e^2 (N-1) + Z^2 P Q}$$

Donde:

Z : Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza.

P : Proporción de jueces y abogados que manifestaron la existencia de efectos favorables como producto del embargo en la copropiedad de los bienes inmuebles no inscritos en los registros públicos de Lima (**P = 0.5**, valor asumido debido al desconocimiento de P)

Q : Proporción de jueces y abogados que manifestaron no existe efectos favorables como producto del embargo en la copropiedad de los bienes inmuebles no inscritos en los registros públicos de Lima (**Q = 0.5**, valor asumido debido al desconocimiento de Q)

e : Margen de error 5%

N : Población.

n : Tamaño óptimo de muestra.

Entonces, a un nivel de significancia de 95% y 5% como margen de error **n**:

* Muestra óptima de Jueces:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (55)}{(0.05)^2 (55-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

n = 48 Jueces en lo civil.

* Muestra óptima de Abogados hábiles del CAL:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (27850)}{(0.05)^2 (27850-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

n = 379 Abogados hábiles.

Las unidades de la muestra correspondiente a jueces y abogados hábiles del CAL, serán seleccionadas de manera aleatoria.

3.2 DISEÑO UTILIZADO EN EL ESTUDIO

Tipo	:	Explicativo.
Nivel	:	Aplicado.
Método y diseño	:	Expost facto o retrospectivo.

Se tomó una muestra en la cual:

$$M = O_y(f)O_x$$

Dónde:

M	=	Muestra
O	=	Observación
f	=	En función de
x	=	Embargo
x ²	=	Copropiedad
y	=	Bienes inmuebles

3.3 TÉCNICA E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Técnicas

La principal técnica que se utilizó en este estudio fue la encuesta.

Instrumentos

Como instrumento de recolección de la información se utilizó el cuestionario que por intermedio de una encuesta conformada por preguntas en su modalidad cerradas se tomaron a la muestra señalada.

3.4 PROCESAMIENTO DE DATOS

Para procesar la información se utilizó los instrumentos siguientes: Un cuestionario de preguntas cerradas, que permitan establecer la situación actual y alternativas de solución a la problemática que se establece en la presente investigación, además se usó el Programa Computacional SPSS (Statistical Package for Social Sciences), del modelo de correlación de Pearson y nivel de confianza del 95%.

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

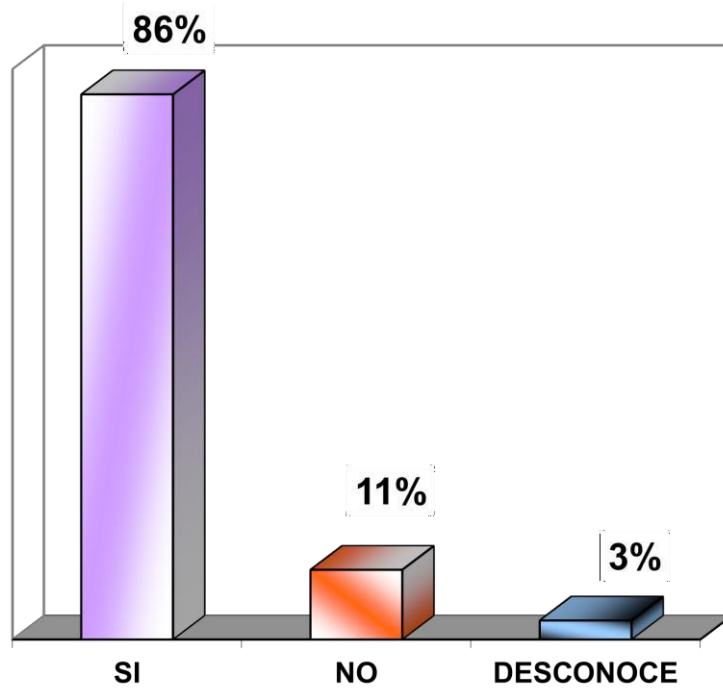
Tabla N° 1

Existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada facilita el embargo de un bien inmueble.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	367	86
b) No	48	11
c) Desconoce	12	3
TOTAL	427	100%

Gráfico No. 1

Existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada facilita el embargo de un bien inmueble



Fuente: Jueces Especializado en lo Civil y Abogados hábiles del CAL.
(Diciembre 2017 – Enero 2018)

INTERPRETACIÓN

Como se observa en la tabla y gráfico correspondiente, los resultados muestran que el 86% de los Jueces especializados en lo civil de la Corte Superior de Lima y abogados hábiles del CAL, señalaron que al existir el crédito justificatorio, facilita que la autoridad competente lleve a cabo el embargo del bien inmueble; en cambio el 11% tuvieron otros puntos de vista que son contrarios a lo indicado por la mayoría y el 3% refirieron desconocer, sumando el 100%.

Analizando la información anterior, se aprecia que la existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada, facilita el embargo de un bien inmueble; a fin de que en la respectiva ejecución de sentencia se logre el pago de la acreencia que se reclama y que no cumplió oportunamente como es debido el deudor, más los intereses que devienen también en exigibles.

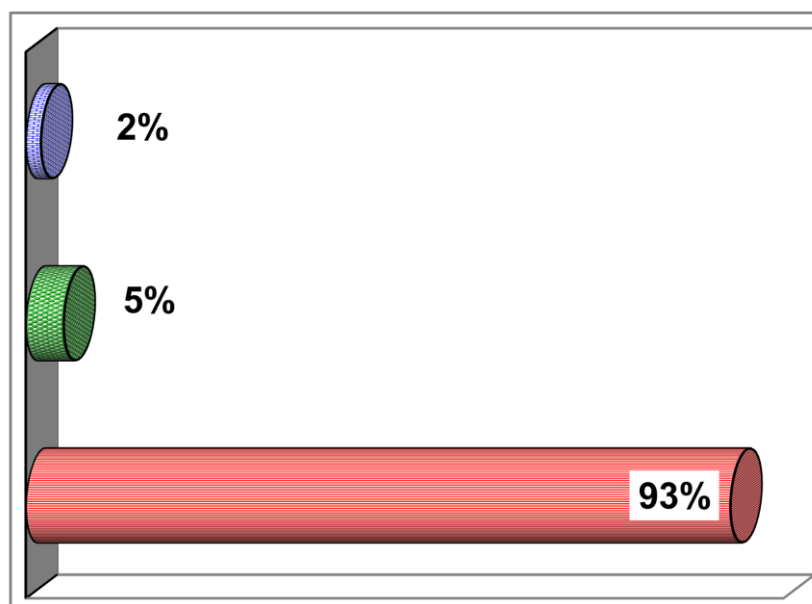
Tabla N° 2

Mandamiento formal de la autoridad judicial refleja el efecto del embargo.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	395	93
b) No	23	5
c) Desconoce	9	2
TOTAL	427	100%

Gráfico No. 2

**Mandamiento formal de la autoridad judicial
refleja el efecto del embargo**



■ SI ■ NO ■ DESCONOCE

Fuente: Jueces Especializado en lo Civil y Abogados hábiles del CAL.
(Diciembre 2017 – Enero 2018)

INTERPRETACIÓN

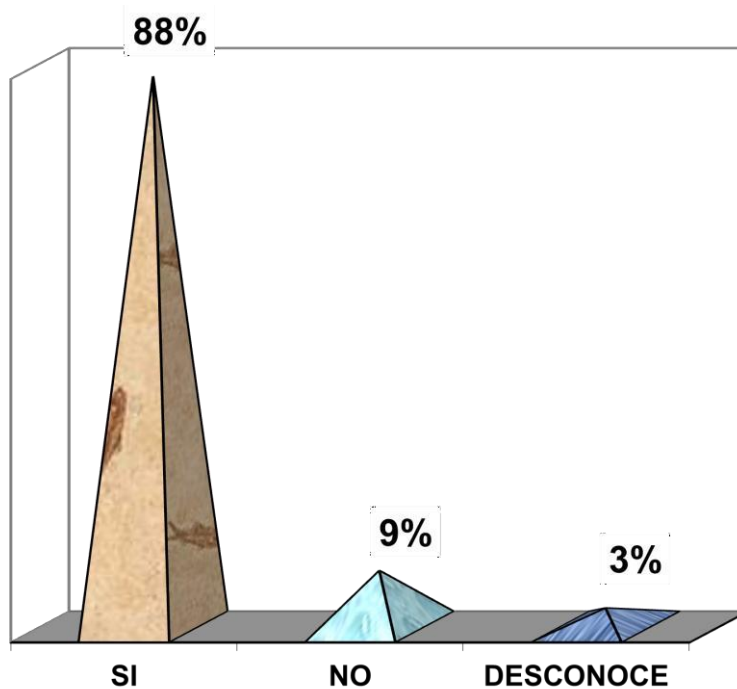
Con relación a la información que se presenta en la tabla, encontramos que los encuestados señalan en un promedio del 93%, que el mandamiento formal de la autoridad judicial se ejecuta en el embargo; mientras que el 5% discreparon de los puntos de vista señalados por la mayoría y el 2% complementarios, indicaron desconocer, llegando así al 100% de la muestra.

En cuanto a la información mostrada en el párrafo anterior, se desprende como parte del análisis que, el mandato formal de la autoridad judicial refleja el efecto del embargo en cumplimiento de esta medida cautelar para asegurar el resultado del proceso en forma óptima.

Tabla N° 3

Anotación preventiva por mandato judicial.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	377	88
b) No	39	9
c) Desconoce	11	3
TOTAL	427	100%

Gráfico No. 3**Anotación preventiva por mandato judicial**

Fuente: Jueces Especializado en lo Civil y Abogados hábiles del CAL.
(Diciembre 2017 – Enero 2018)

INTERPRETACIÓN

Como parte de la investigación, los datos que se presentan en la parte estadística, permite conocer que el 88% de los que respondieron la pregunta, consideran importante que se lleve a cabo la anotación preventiva por mandato judicial; en cuanto al 9% tuvieron otros puntos de vista que difieren en comparación con la mayoría y el 3% restante expresaron desconocer, totalizando el 100%.

Al interpretar la información porcentual de la pregunta, es necesario tener presente que, la anotación preventiva del embargo por mandato judicial, se está garantizando el derecho del acreedor, a fin que con posterioridad existan bienes que se puedan rematar y en el cual tendrá prioridad en su efectividad.

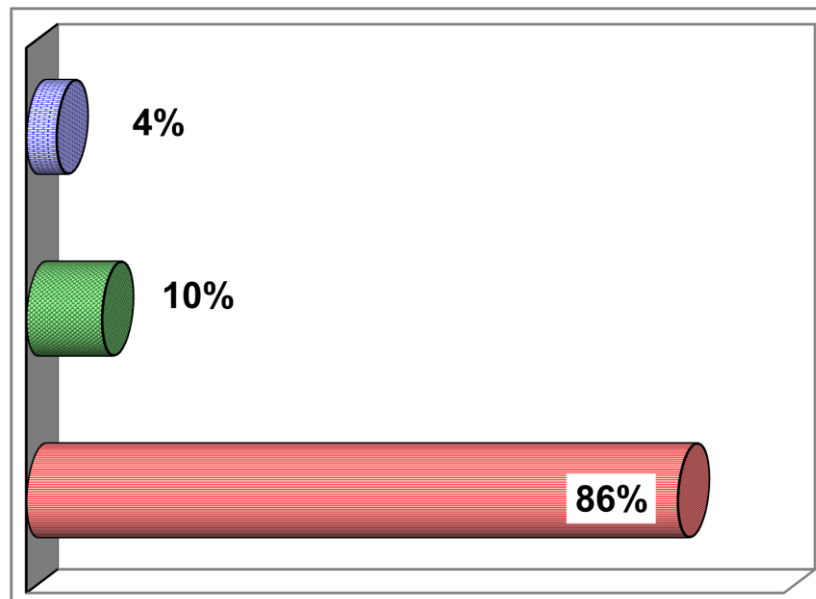
Tabla N° 4

El embargo garantiza el derecho declarado judicialmente.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	366	86
b) No	45	10
c) Desconoce	16	4
TOTAL	427	100%

Gráfico No. 4

El embargo garantiza el derecho declarado judicialmente



■ SI ■ NO ■ DESCONOCE

Fuente: Jueces Especializado en lo Civil y Abogados hábiles del CAL.
(Diciembre 2017 – Enero 2018)

INTERPRETACIÓN

Es importante señalar que respecto a los alcances de la pregunta, el 86% de los encuestados señalaron que el embargo sí garantiza el derecho declarado judicialmente; sin embargo el 10% no tuvieron la misma opinión y discreparon con la mayoría y el 4% expresaron desconocer, arribando así al 100%.

Tal como se mencionó en el párrafo anterior, tenemos en claro que el embargo sí garantiza el derecho declarado judicialmente por ser un mandato Judicial, oportuno para garantizar el resultado del proceso iniciado en el cual reclama el pago de su acreencia que se encuentra justificada debidamente con un justo título.

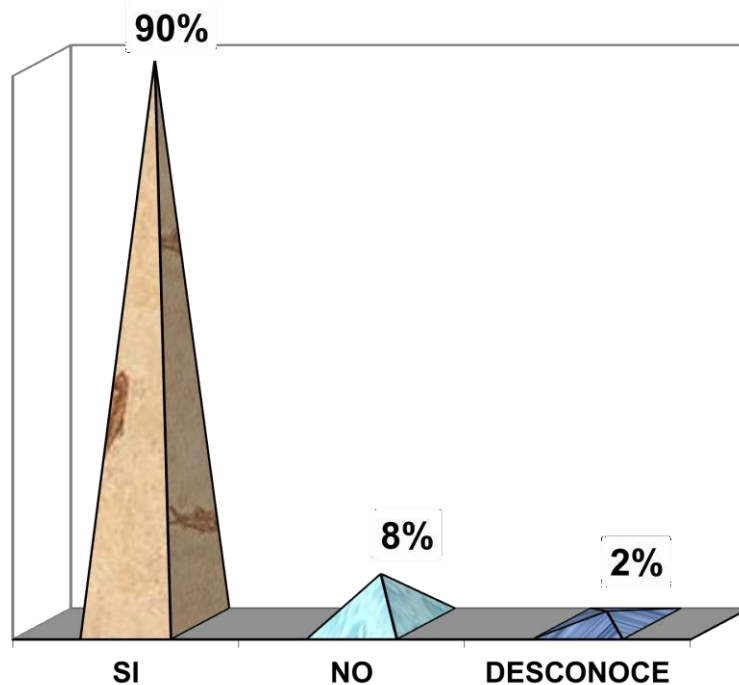
Tabla N° 5

Alcance del embargo afecta solo a la cuota del obligado.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	384	90
b) No	36	8
c) Desconoce	7	2
TOTAL	427	100%

Gráfico No. 5

Alcance del embargo afecta solo a la cuota del obligado



Fuente: Jueces Especializado en lo Civil y Abogados hábiles del CAL.
(Diciembre 2017 – Enero 2018)

INTERPRETACIÓN

Es de interés poder apreciar que en la información recopilada en la encuesta, nos presenta en la tabla que el 90% de los Jueces Especializados en lo civil y Abogados hábiles del CAL, consideran que los alcances del embargo, solo afecta la cuota del obligado; en cambio el 8%, refirieron que no compartían los puntos de vista de la mayoría y el 2% indicaron desconocer, sumando el 100%.

En lo concerniente a los resultados mostrados en la parte estadística y gráfica, se muestra que el alcance del embargo afecta solo a la cuota del obligado, efectivamente cuando existe una deuda, solo éste responde por la parte que le corresponde más no en lo que respecta a los demás propietarios.

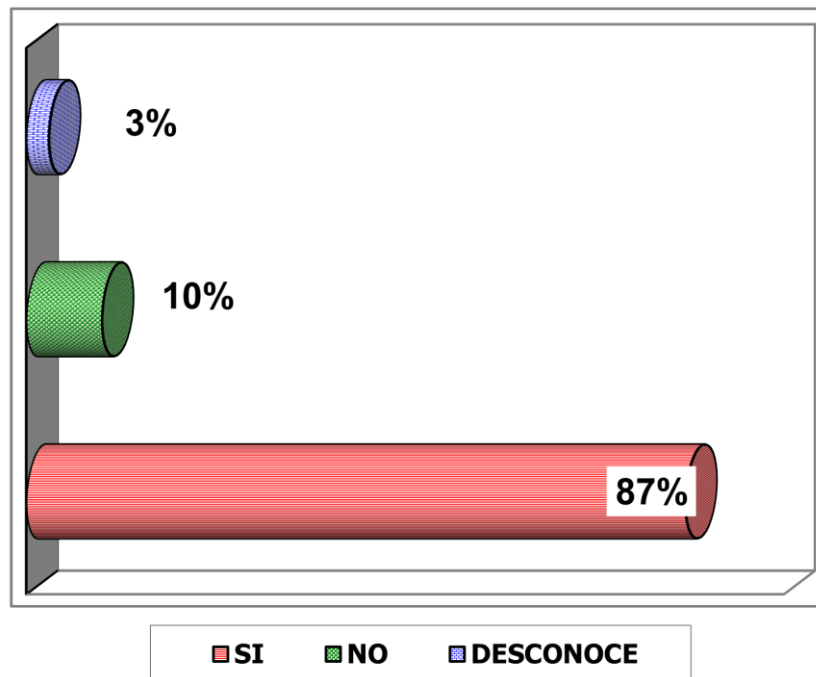
Tabla N° 6

El embargo afecta jurídicamente el bien inmueble mediante el remate.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	373	87
b) No	41	10
c) Desconoce	13	3
TOTAL	427	100%

Gráfico No. 6

El embargo afecta jurídicamente el bien inmueble mediante el remate



Fuente: Jueces Especializado en lo Civil y Abogados hábiles del CAL.
(Diciembre 2017 – Enero 2018)

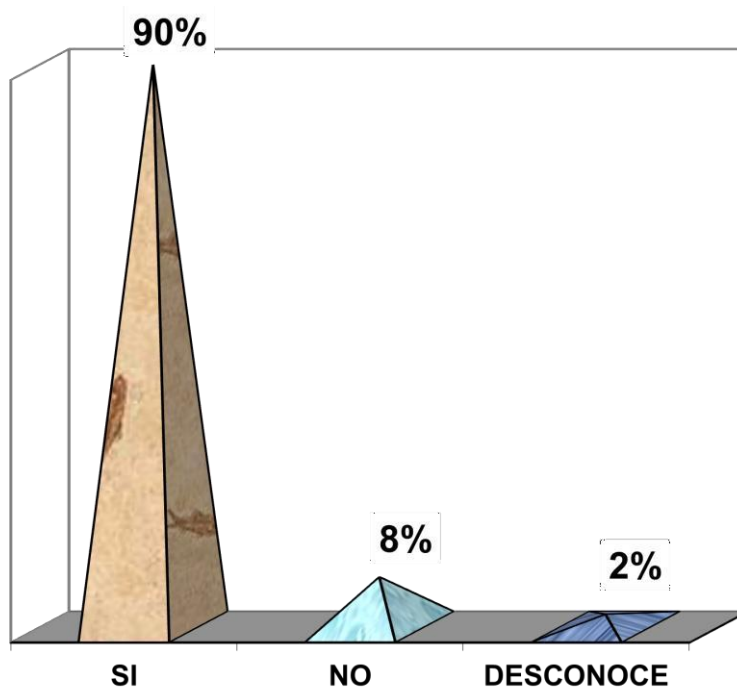
INTERPRETACIÓN

No cabe duda que los resultados relacionados con la pregunta, demuestran que el 87% de los encuestados, precisaron que el embargo si afecta jurídicamente el bien inmueble, toda vez que una de sus implicancias resulta que puede ser rematado, en cambio el 10% discreparon en comparación con la alternativa anterior y el 3% señalaron desconocer, llegando al 100%.

Analizando la información encontrada en la pregunta, apreciamos que el embargo afecta jurídicamente al bien inmueble mediante el remate, dado que éste es adjudicado al mejor postor para que el accionante pueda cobrar la suma demandada más los intereses respectivos y con costas y costos del proceso.

Tabla N° 7**Evidentes los efectos del embargo de bien inmueble.**

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	384	90
b) No	35	8
c) Desconoce	8	2
TOTAL	427	100%

Gráfico No. 7**Evidentes los efectos del embargo de bien inmueble**

Fuente: Jueces Especializado en lo Civil y Abogados hábiles del CAL.
(Diciembre 2017 – Enero 2018)

INTERPRETACIÓN

Observando la parte estadística que se muestra en la pregunta, se encuentra que el 90% de los encuestados expresaron que los efectos del embargo de un bien inmueble se hacen evidentes cuando no se cumple con la obligación que uno tiene; en cuanto al 8% tuvieron puntos de vista que difieren si lo comparamos con los resultados de la alternativa anterior, y el 2% restante expresaron desconocer, totalizando el 100%.

Los resultados encontrados muestran que, es evidente que los efectos del embargo de bien inmueble, conllevan a la enajenación del mismo, en remate para que los acreedores puedan cobrar la suma reclamada en el proceso sub litis.

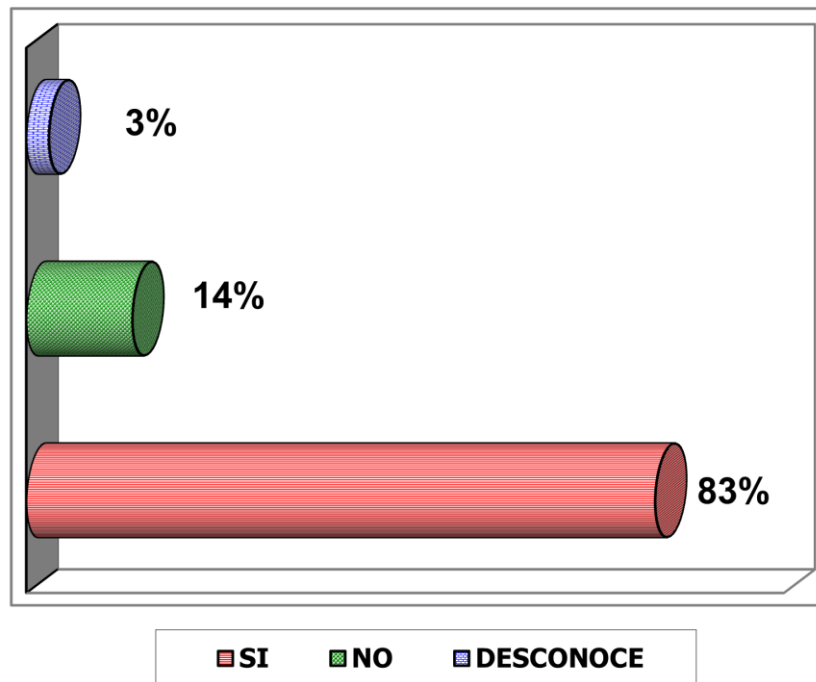
Tabla N° 8

La frecuencia que ejerce el copropietario es un derecho a título personal.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	352	83
b) No	62	14
c) Desconoce	13	3
TOTAL	427	100%

Gráfico No. 8

La frecuencia que ejerce el copropietario es un derecho a título personal



Fuente: Jueces Especializado en lo Civil y Abogados hábiles del CAL.
(Diciembre 2017 – Enero 2018)

INTERPRETACIÓN

Del acopio del material que se ha encontrado en la pregunta, se desprende de la información, que el 83% es de la opinión que la frecuencia que ejerce el copropietario es un derecho que le asiste a título personal; sin embargo el 14% tuvieron otras apreciaciones que son contrarias a lo indicado por la mayoría y el 3% restante indicaron desconocer, arribando así el 100%.

La información estadística y gráfica de la interrogante nos muestra que, la frecuencia que ejerce el copropietario es un derecho a título personal, reconocido por Ley, para uso y disfrute del bien inmueble con sus demás copropietarios; pudiendo también gravarlos y disponer de su cuota.

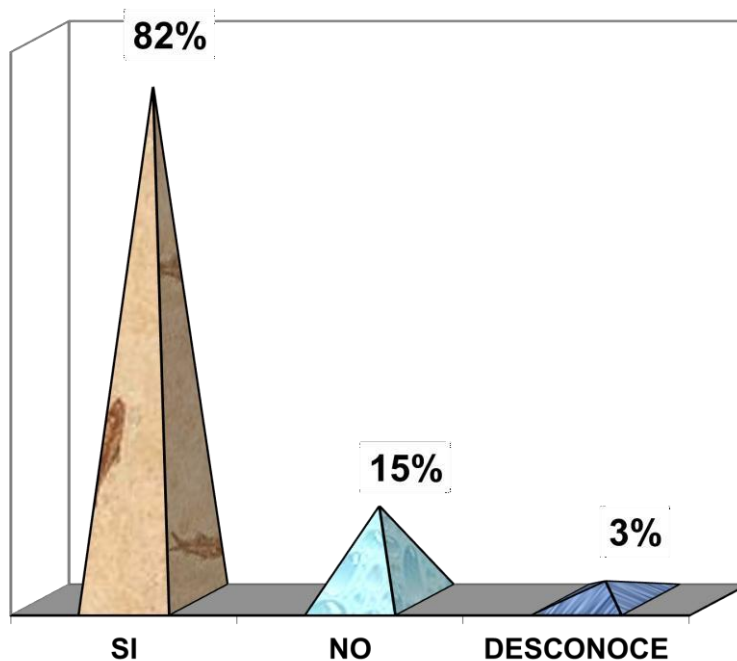
Tabla N° 9

Apropiada la administración de bien inmueble en la copropiedad.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	350	82
b) No	65	15
c) Desconoce	12	3
TOTAL	427	100%

Gráfico No. 9

Apropiada la administración de bien inmueble en la copropiedad



Fuente: Jueces Especializado en lo Civil y Abogados hábiles del CAL.
(Diciembre 2017 – Enero 2018)

INTERPRETACIÓN

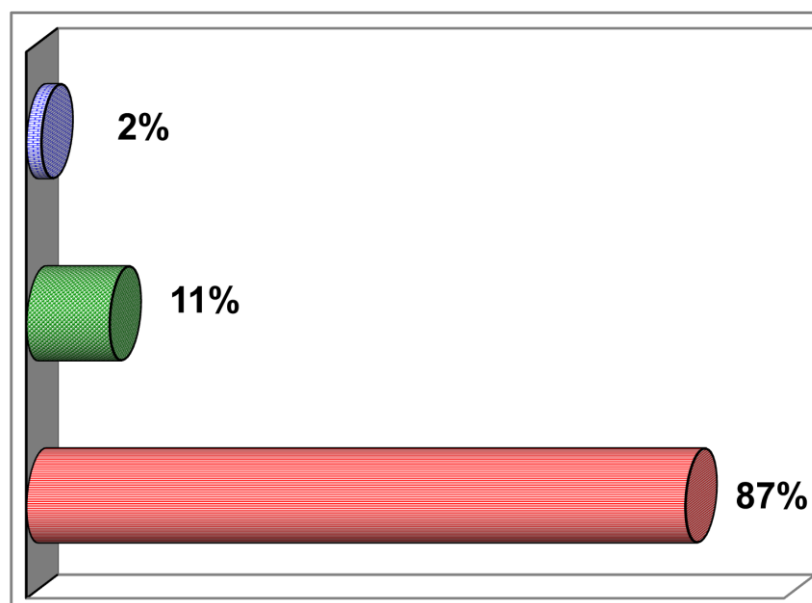
Como parte del proceso de investigación llevado a cabo, se observó que el 82% considera que la administración de bien inmueble en la copropiedad, puede considerarse como apropiada para estos fines, lo cual no fue aceptado por el 15% y el 3% restante, indicaron desconocer, sumando el 100%.

La investigación ha demostrado que el mejor camino para comprender esta información es, tener conocimiento de la apropiada administración de bien inmueble en la copropiedad, dado que el uso y disfrute y/o usufructo debe ser equitativo.

Tabla N° 10

Imprescriptibilidad de la copropiedad entre los copropietarios.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	370	87
b) No	47	11
c) Desconoce	10	2
TOTAL	427	100%

Gráfico No. 10**Imprescriptibilidad de la copropiedad entre los copropietarios**

■ SI ■ NO ■ DESCONOCE

Fuente: Jueces Especializado en lo Civil y Abogados hábiles del CAL.
(Diciembre 2017 – Enero 2018)

INTERPRETACIÓN

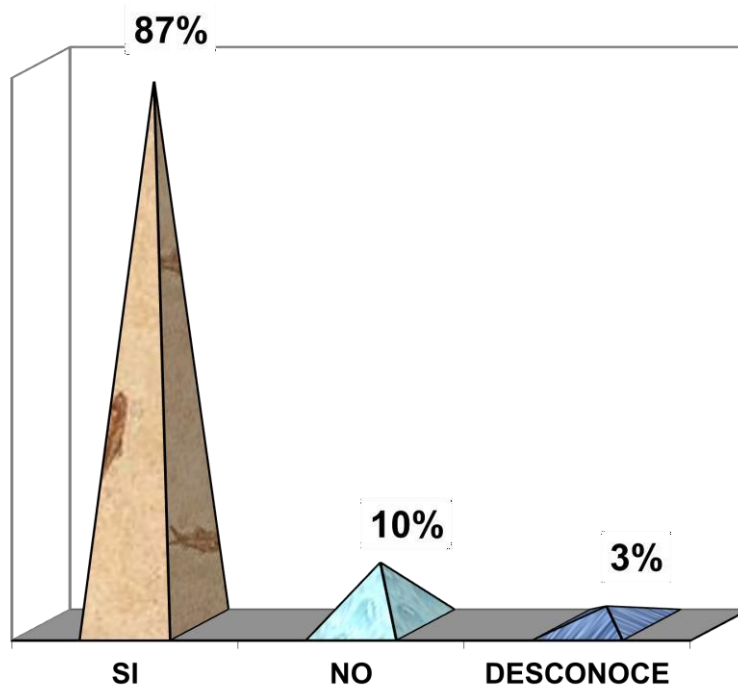
Buscando comprender esta problemática vinculada a la pregunta, apreciamos que el 87% de los Magistrados y Abogados hábiles del CAL, que figuran en la muestra, refirieron que en la copropiedad existe imprescriptibilidad, en cambio el 11% no compartieron los puntos de vista de la mayoría y el 2% complementario señalaron desconocer, llegando así al 100%.

Analizando la información anterior, tenemos en cuenta que la Ley ha previsto que existe imprescriptibilidad de la copropiedad entre los copropietarios, a fin de que ninguno de ellos pueda adjudicárselo por prescripción adquisitiva de dominio y perjudicar el derecho de los demás.

Tabla N° 11

Existencia de equidad en los derechos de los copropietarios.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	370	87
b) No	44	10
c) Desconoce	13	3
TOTAL	427	100%

Gráfico No. 11**Existencia de equidad en los derechos de los copropietarios**

Fuente: Jueces Especializado en lo Civil y Abogados hábiles del CAL.
(Diciembre 2017 – Enero 2018)

INTERPRETACIÓN

Con el fin de conocer esta realidad vinculada al estudio, los datos que se presentan en la tabla, demuestran que el 87% fueron de la opinión que existe equidad en los derechos que les asiste a los copropietarios; sin embargo el 10% no fueron de la misma opinión que los anteriores y expresaron puntos de vista diferentes al del grupo mayoritario y el 3% indicaron desconocer, totalizando el 100%.

Un elemento central en el análisis de los resultados que nos presenta la pregunta, advierte que es importante la existencia de equidad en los derechos de los copropietarios, dado que así se encuentra reconocido por el Sistema Jurídico Vigente.

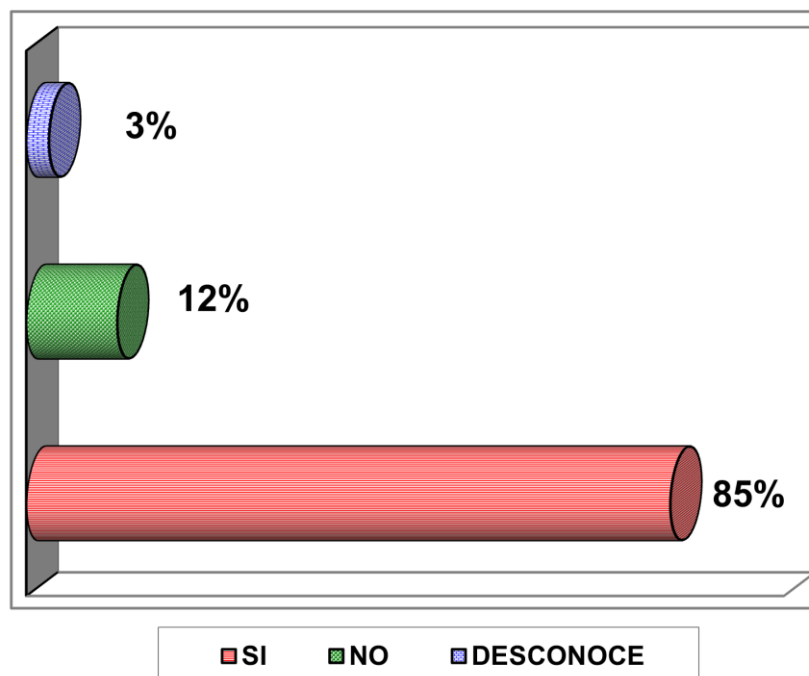
Tabla N° 12

La copropiedad es una medida apropiada en cuanto a la administración de un bien inmueble.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	363	85
b) No	53	12
c) Desconoce	11	3
TOTAL	427	100%

Gráfico No. 12

La copropiedad es una medida apropiada en cuanto a la administración de un bien inmueble



Fuente: Jueces Especializado en lo Civil y Abogados hábiles del CAL. (Diciembre 2017 – Enero 2018)

INTERPRETACIÓN

Los datos recopilados en la interrogante, permiten conocer que el 85% de los que respondieron la pregunta, opinaron que la copropiedad constituye una medida apropiada en lo referente a la administración de un bien inmueble, lo cual no fue compartido por el 12% y el 3% refirieron desconocer, arribando al 100%.

Cabe resaltar que lo comentado en el párrafo que antecede, considera que la copropiedad es una medida apropiada en cuanto a la administración de un bien inmueble, toda vez que a los copropietarios les asiste el mismo derecho y la preocupación debe ser de ambos, así como el uso y disfrute del bien.

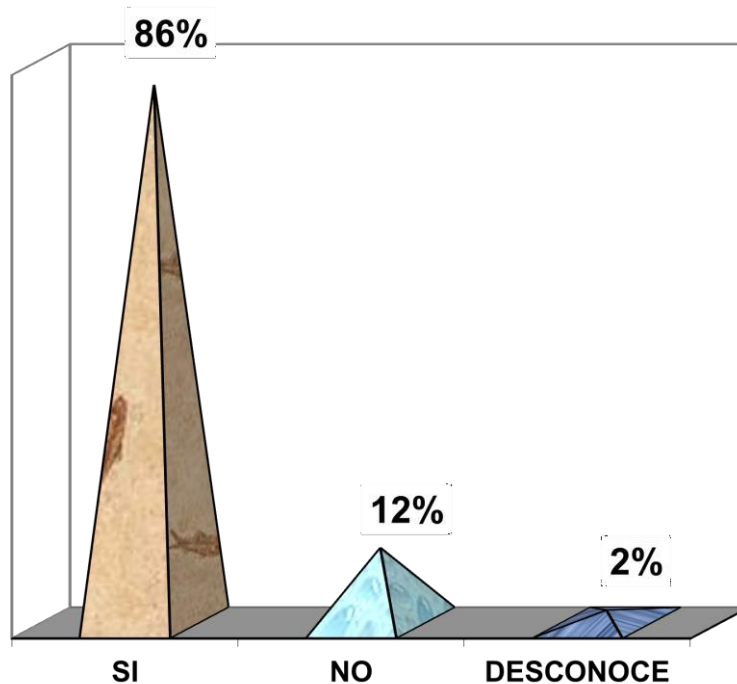
Tabla N° 13

La copropiedad el uso indebido del disfrute de la propiedad.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Si	368	86
b) No	49	12
c) Desconoce	10	2
TOTAL	427	100%

Gráfico No. 13

La copropiedad el uso indebido del disfrute de la propiedad



Fuente: Jueces Especializado en lo Civil y Abogados hábiles del CAL.
(Diciembre 2017 – Enero 2018)

INTERPRETACIÓN

Resulta de interés conocer que los datos mostrados en la pregunta, dejan en claro que el 86% están de acuerdo que la copropiedad de un bien inmueble, se puede presentar cuando existe uso indebido por parte de uno de ellos en lo concerniente al disfrute de la propiedad, lo cual no fue compartido por el 12% y el 2% restante expresaron desconocer, sumando el 100%.

Como se observa en la parte porcentual y gráfica de la interrogante, efectivamente constituye la copropiedad el uso indebido del disfrute de la propiedad tan solo por uno de los copropietarios, dado que el derecho está reconocido para todos por igual.

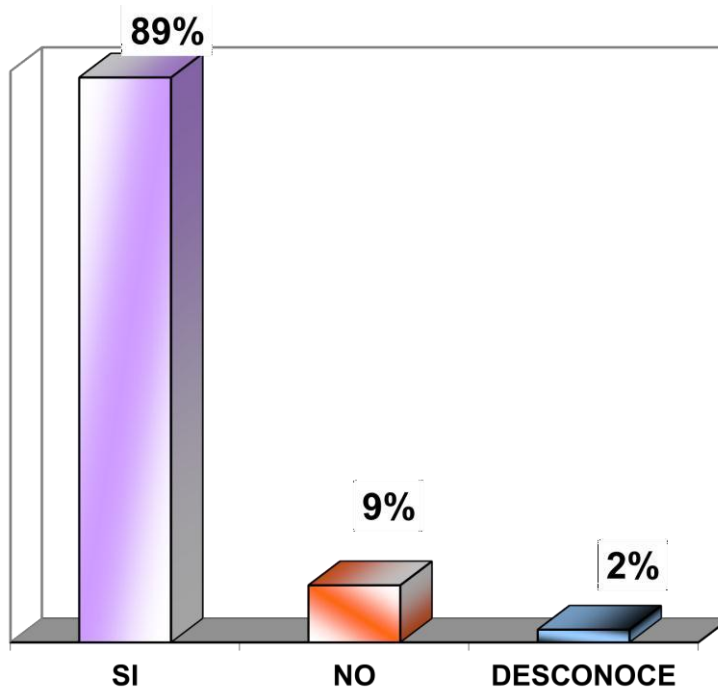
Tabla N° 14

Figura jurídica de la copropiedad es una medida apropiada en la Legislación Civil.

ALTERNATIVAS	fi	%
d) Si	380	89
e) No	37	9
f) Desconoce	10	2
TOTAL	427	100%

Gráfico No. 14

Figura jurídica de la copropiedad es una medida apropiada en la Legislación Civil



Fuente: Jueces Especializado en lo Civil y Abogados hábiles del CAL.
(Diciembre 2017 – Enero 2018)

INTERPRETACIÓN

Los datos que se presentan en la parte estadística, demuestran que el 89% consideran que la copropiedad es una medida apropiada que se encuentra establecida en la legislación civil; en cambio el 9% tuvieron otros puntos de vista que no son coincidentes con la mayoría y el 2% expresaron desconocer, llegando al 100%.

Como parte del análisis, se aprecia que la figura jurídica de la copropiedad es una medida apropiada en la Legislación Civil, puesto que reconoce en forma clara los derechos de cada copropietario en el uso y disfrute del bien inmueble.

4.1 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Hipótesis a:

H₀ : La existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada y la frecuencia al ejercer el copropietario su derecho a título personal, no incide significativamente en la ausencia de antecedentes registrales.

H₁ : La existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada y la frecuencia al ejercer el copropietario su derecho a título personal, incide significativamente en la ausencia de antecedentes registrales.

Aseveración	Existe crédito justificatorio	Ejerce el copropietario su derecho a título personal	Existe ausencia de antecedentes registrales	Total
Si	367	352	381	1100
No	48	62	33	143
Desconoce	12	13	13	38
Total	427	427	427	1281

Para probar la hipótesis formulada se siguió el siguiente procedimiento:

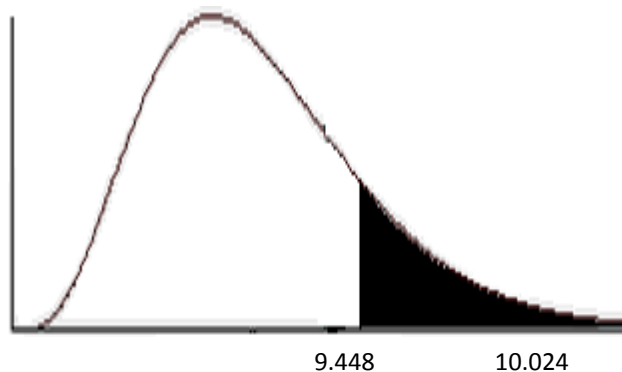
1. Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.
2. Estadística de prueba: La estadística de prueba es:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

3. Distribución de la estadística de prueba: cuando **H₀** es verdadera, **X²** sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(3-1)(3-1) = 4$ grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.
4. Regla de decisión: Rechazar hipótesis nula (**H₀**) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 9.448
5. Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 10.025$$

6. Decisión estadística: Dado que $10.025 > 9.448$, se rechaza **H₀**.



7. Conclusión: La existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada y la frecuencia al ejercer el copropietario su derecho a título personal, incide significativamente en la ausencia de antecedentes registrales.

Hipótesis b:

H₀ : El mandato formal de la autoridad judicial y la apropiada administración de bien inmueble, no incide significativamente en la restricción del uso y disfrute a la propiedad del inmueble.

H₁ : El mandato formal de la autoridad judicial y la apropiada administración de bien inmueble, incide significativamente en la restricción del uso y disfrute a la propiedad del inmueble.

Aseveración	Existe mandato formal de la autoridad judicial	Existe apropiada administración de bien inmueble	Se restringe el uso y disfrute a la propiedad del inmueble	Total
Si	395	350	360	1105
No	23	65	58	146
Desconoce	9	12	9	30
Total	427	427	427	1281

Para probar la hipótesis formulada se siguió el siguiente procedimiento:

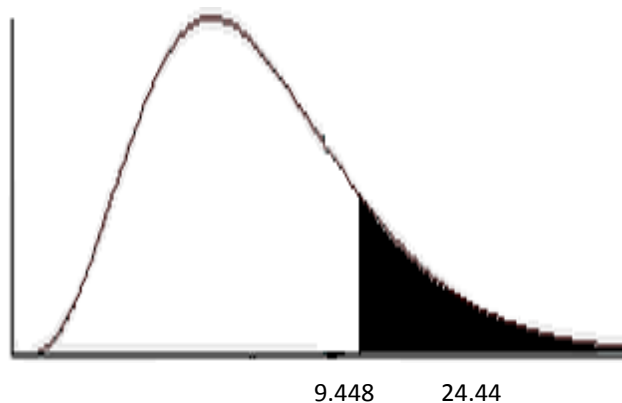
1. Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.
2. Estadística de prueba: La estadística de prueba es:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

3. Distribución de la estadística de prueba: cuando **H₀** es verdadera, **X²** sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con (3-1) (3-1) = 4 grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.
4. Regla de decisión: Rechazar hipótesis nula (H₀) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 9.448
5. Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 24.44$$

6. Decisión estadística: Dado que $24.44 > 9.448$, se rechaza **H₀**.



7. Conclusión: El mandato formal de la autoridad judicial y la apropiada administración de bien inmueble, incide significativamente en la restricción del uso y disfrute a la propiedad del inmueble.

Hipótesis c:

H₀ : La anotación preventiva por mandato judicial y la imprescriptibilidad de la copropiedad, no inciden significativamente en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.

H₁ : La anotación preventiva por mandato judicial y la imprescriptibilidad de la copropiedad, inciden significativamente en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.

Aseveración	Existe anotación preventiva por mandato judicial	Existe imprescriptibilidad de la copropiedad	Existe restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble	Total
Si	377	370	376	
No	39	47	44	
Desconoce	11	10	7	
Total	427	427	427	

Para probar la hipótesis formulada se siguió el siguiente procedimiento:

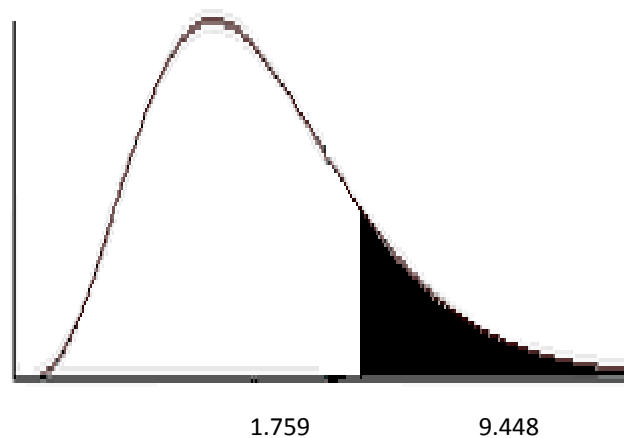
1. Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.
2. Estadística de prueba: La estadística de prueba es:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

3. Distribución de la estadística de prueba: cuando **H₀** es verdadera, **X²** sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con (3-1) (3-1) = 4 grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.
4. Regla de decisión: Rechazar hipótesis nula (H₀) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 9.448.
5. Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 1.759$$

6. Decisión estadística: Dado que $1.759 < 9.448$, se acepta **H₀**.



7. Conclusión: La anotación preventiva por mandato judicial y la imprescriptibilidad de la copropiedad, no inciden significativamente en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.

Hipótesis d:

H₀ : La garantía del derecho declarado judicialmente y la existencia en equidad de los derechos de los copropietarios, no corrige significativamente la ausencia de los instrumentos públicos sobre la acreditación de la propiedad inmueble.

H₁ : La garantía del derecho declarado judicialmente y la existencia en equidad de los derechos de los copropietarios, corrige significativamente la ausencia de los instrumentos públicos sobre la acreditación de la propiedad inmueble.

Aseveración	Existe garantía del derecho declarado judicialmente	Existe equidad de los derechos de los copropietarios	Existe ausencia de los instrumentos públicos sobre la acreditación de la propiedad inmueble	Total
Si	360	374	392	1122
No	51	44	26	121
Desconoce	16	13	9	38
Total	427	427	427	1281

Para probar la hipótesis formulada se siguió el siguiente procedimiento:

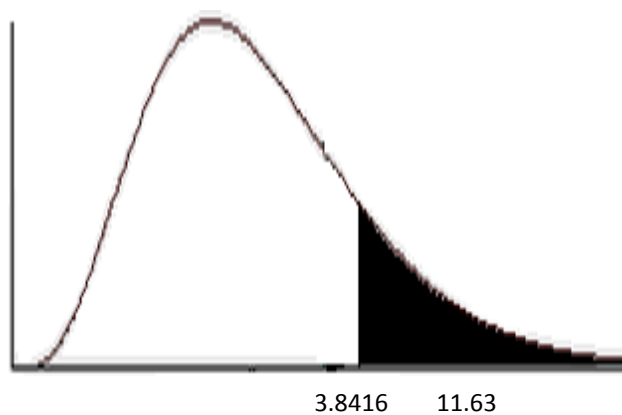
1. Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.
2. Estadística de prueba: La estadística de prueba es:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

3. Distribución de la estadística de prueba: cuando **H₀** es verdadera, **X²** sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con (3-1) (3-1) = 4 grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.
4. Regla de decisión: Rechazar hipótesis nula (H₀) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 9.448
5. Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 11.63$$

6. Decisión estadística: Dado que $11.63 > 9.448$, se rechaza **H₀**.



7. Conclusión: La garantía del derecho declarado judicialmente y la existencia en equidad de los derechos de los copropietarios, corrige significativamente la ausencia de los instrumentos públicos sobre la acreditación de la propiedad inmueble.

Hipótesis e:

H₀ : El alcance de la afectación sólo a la cuota del obligado y el apropiado ejercicio del bien inmueble, no corrige significativamente la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.

H₁ : El alcance de la afectación sólo a la cuota del obligado y el apropiado ejercicio del bien inmueble, corrige significativamente la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.

Aseveración	Alcanza la afectación sólo a la cuota del obligado	Existe apropiado ejercicio del bien inmueble	Existe limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad	Total
Si	390	357	360	1107
No	30	59	56	145
Desconoce	7	11	11	29
Total	427	427	427	1281

Para probar la hipótesis formulada se siguió el siguiente procedimiento:

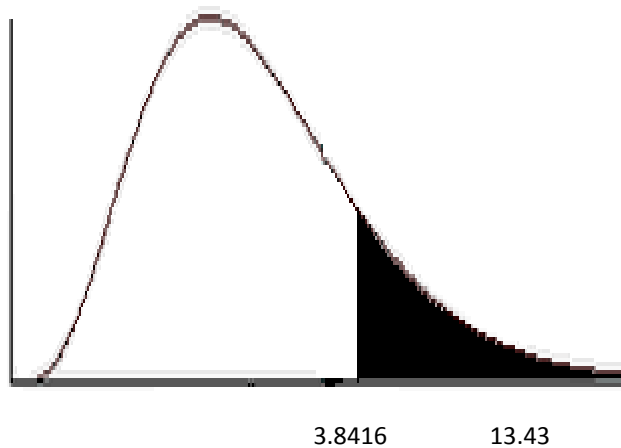
1. Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.
2. Estadística de prueba: La estadística de prueba es:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

3. Distribución de la estadística de prueba: cuando **H₀** es verdadera, **X²** sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(3-1)(3-1) = 4$ grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.
4. Regla de decisión: Rechazar hipótesis nula (H₀) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 9.448
5. Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 13.43$$

6. Decisión estadística: Dado que $13.43 > 9.448$, se rechaza **H₀**.



7. Conclusión: El alcance de la afectación sólo a la cuota del obligado y el apropiado ejercicio del bien inmueble, corrige significativamente la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.

Hipótesis f:

H₀ : La afectación jurídica del bien inmueble mediante remate y el uso y disfrute del bien inmueble, no incide significativamente en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.

H₁ : La afectación jurídica del bien inmueble mediante remate y el uso y disfrute del bien inmueble, incide significativamente en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.

Aseveración	Existe afectación jurídica del bien inmueble mediante remate	Usa y disfruta del bien inmueble	Afecta la recaudación de tributos a favor del Estado	Total
Si	370	368	396	1134
No	44	49	26	119
Desconoce	13	10	5	28
Total	427	427	427	1281

Para probar la hipótesis formulada se siguió el siguiente procedimiento:

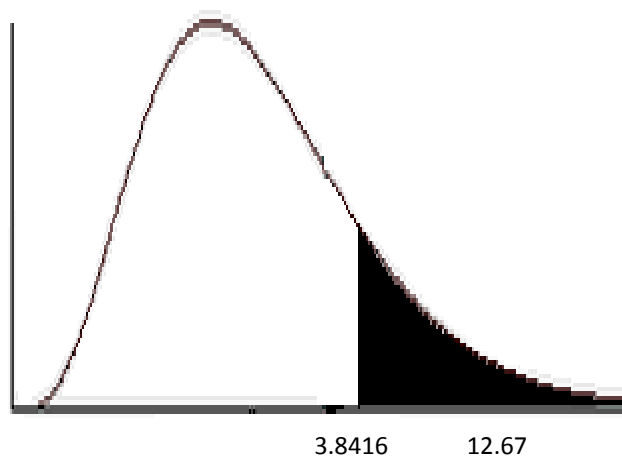
1. Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.
2. Estadística de prueba: La estadística de prueba es:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

3. Distribución de la estadística de prueba: cuando **H₀** es verdadera, **X²** sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con (3-1) (3-1) = 4 grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.
4. Regla de decisión: Rechazar hipótesis nula (H₀) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 9.448
5. Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 12.17$$

6. Decisión estadística: Dado que $12.17 > 9.448$, se rechaza **H₀**.



7. Conclusión: La afectación jurídica del bien inmueble mediante remate y el uso y disfrute del bien inmueble, incide significativamente en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.

Hipótesis General:

H₀ : Los efectos favorables que tienen el embargo y la copropiedad, están relacionados significativamente con los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos a nivel de los Registros de Propiedad Inmueble-SUNARP.

H₁ : Los efectos favorables que tienen el embargo y la copropiedad, están relacionados significativamente con los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos a nivel de los Registros de Propiedad Inmueble-SUNARP.

Aseveración	Existe efectos favorables que tiene el embargo	Existe copropiedad	Se afecta los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos	Total
Si	396	368	380	1144
No	23	49	33	105
Desconoce	8	10	14	32
Total	427	427	427	1281

Para probar la hipótesis formulada se siguió el siguiente procedimiento:

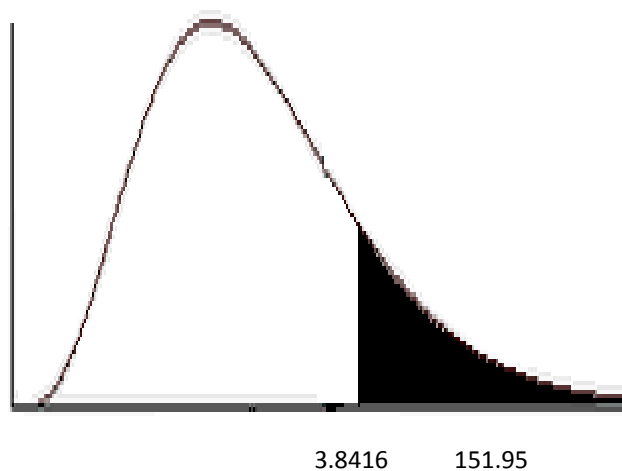
1. Suposiciones: La muestra es una muestra aleatoria simple.
2. Estadística de prueba: La estadística de prueba es:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

3. Distribución de la estadística de prueba: cuando **H₀** es verdadera, **X²** sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con (3-1) (3-1) = 4 grados de libertad y un nivel de significancia de 0.05.
4. Regla de decisión: Rechazar hipótesis nula (H₀) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 9.448
5. Cálculo de la estadística de prueba: Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^m \sum_{j=1}^n \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}} = 151.95$$

6. Decisión estadística: Dado que $151.95 > 9.448$, se rechaza **H₀**.



7. Conclusión: Los efectos favorables que tienen el embargo y la copropiedad, están relacionados significativamente con los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos a nivel de los Registros de Propiedad Inmueble-SUNARP.

4.2 DISCUSIÓN

Al respecto en los embargos de los bienes inmuebles no inscritos en los registros públicos, anteriormente no existía seguridad jurídica alguna, hoy en la actualidad la inscripción de un inmueble en el registro de propiedad no es necesaria y cuando existe embargo de un bien en un régimen de copropiedad, la afectación sólo alcanza a la cuota del obligado más no del otro copropietario, también nos preguntamos al respecto, si algún día el acreedor podría solicitar la inscripción de dicho bien a favor de su deudor conjuntamente con el otro copropietario.

En tal sentido, el autor **CAVERO VELAOCHAGA, Miguel (2018)** informa que el artículo 1534 del Código Civil señala que “en la venta de un inmueble que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia”.

Es decir, se pueden firmar contratos con los fines señalados, pero el inmueble “deberá llegar a existir físicamente”. Deberá culminar satisfactoriamente para la municipalidad del distrito la construcción del proyecto, para que el constructor pueda efectuar la “declaratoria de fábrica” o registro de la edificación y la posterior independización de cada una de las unidades inmobiliarias resultantes (departamentos, oficinas, etcétera), con lo que estas tendrán su partida registral independiente. Solo así se podrá regularizar la compraventa efectuada bajo la referida modalidad e inscribir en el Registro de Predios de la Sunarp la propiedad a favor del comprador.

En esta operación es esencial ser muy cuidadoso antes de dar la inicial o hacer la „separación“, dado que al no ser acto inscribible el contrato

aludido, su firma representa tomar una decisión sobre la base de la confianza que genere el constructor, por ello es importante tratar con alguien de prestigio y experiencia.

Respecto al constructor, el comprador deberá indagar sus antecedentes comerciales y en centrales de riesgo si compradores insatisfechos le iniciaron procesos de reclamación ante el Indecopi, cómo culminaron sus anteriores proyectos, etcétera. No se deje llevar por el banco que financie el proyecto. Ante un eventual incumplimiento del constructor, el banco no asumirá responsabilidad y usted deberá seguir pagando su cuota. (**pp. 1-2**)

En cuanto al embargo, los autores **RISCO MORALES, Luciana Milagros y Alex Ulises, VENTURA HONORIO (2014)** refieren que con relación a su tema: "*La cancelación de embargo en forma de inscripción, como asunto no contencioso de competencia notarial: Fundamentos Doctrinarios y Análisis de proceso cautelares tramitados entre los años 2010 y 2013*", informan que el presente trabajo de investigación gira en torno a encontrar los fundamentos necesarios para que la cancelación de medida cautelar de embargo en forma de inscripción se tramite como asunto no contencioso de competencia notarial, para eso esta investigación ha encontrado dichos fundamentos en la doctrina, en el análisis de proceso cautelares tramitados en el Distrito Judicial de La Libertad y en la opinión de determinados actores jurídicos que están vinculados con la tramitación de la referida cancelación de medida cautelar de embargo en forma de inscripción. (**p. 5**)

Si bien es casi inusual esta clase de embargo, dado que no es obligatorio la inscripción de los bienes inmuebles sino opcional y para que el acreedor

sepa si cuenta su deudor con un bien inmueble es muy difícil, salvo que se entere por un tercero y lo haga para recuperar su acreencia.

Asimismo, en la práctica existen a nivel judicial criterios contradictorios sobre el particular, existiendo algunas posiciones jurisdiccionales que se inclinan por la aplicación de la medida cautelaren forma de inscripción aunque parezca la misma un poco atinado, dado que generalmente tiene eficacia cuando el inmueble está inscrito.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

5.1.1 Los resultados obtenidos luego de organizar los datos y posteriormente puestos a prueba permitieron establecer que la existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada y la frecuencia al ejercer el copropietario su derecho a título personal, incide significativamente en la ausencia de antecedentes registrales.

5.1.2 Los resultados obtenidos permitieron conocer que el mandato formal de la autoridad judicial y la apropiada administración de bien inmueble, incide significativamente en la restricción del uso y disfrute a la propiedad del inmueble.

- 5.1.3** Se ha establecido que la anotación preventiva por mandato judicial y la imprescriptibilidad de la copropiedad, no inciden significativamente en la restricción de los derechos sucesorios a la propiedad del inmueble.
- 5.1.4** El análisis de los datos ha permitido establecer que la garantía del derecho declarado judicialmente y la existencia en equidad de los derechos de los copropietarios, corrige significativamente la ausencia de los instrumentos públicos sobre la acreditación de la propiedad inmueble.
- 5.1.5** Se ha establecido que el alcance de la afectación sólo a la cuota del obligado y el apropiado ejercicio del bien inmueble, corrige significativamente la limitada facultad sobre la enajenación de la propiedad.
- 5.1.6** Se ha dado a conocer como producto de la contrastación de la hipótesis respectiva que la afectación jurídica del bien inmueble mediante remate y el uso y disfrute del bien inmueble, incide significativamente en la afectación de la recaudación de tributos a favor del Estado.
- 5.1.7** El resultado obtenido luego de contrastar la hipótesis, ha permitido determinar que, los efectos que tienen el embargo y la copropiedad, están relacionados significativamente con los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos a nivel de los Registros de Propiedad Inmueble-SUNARP.

5.2 RECOMENDACIONES

- 5.2.1** Se hace necesario que a fin de garantizar la medida de embargo de un bien inmueble y asegure el resultado de un proceso; es pertinente se emita un dispositivo legal, que exija que los bienes inmuebles no inscritos, cumplan con dicho mandato, a fin de regularizar esta problemática.
- 5.2.2** Es importante que los copropietarios respeten el derecho de usar el bien en la proporción que les corresponde, así como el pago de los tributos que se encuentran establecidos por la Ley; toda vez que la Legislación reconoce, los derechos que les asiste, como el de disfrutar, reivindicar el bien común y promover las acciones posesiones, entre otras.
- 5.2.3** Al observarse que el emplazado a quien se le requirió el pago vive en un inmueble del cual se ha indagado es propietario y no lo inscribe en la SUNARP, con el fin de evitar los embargos debido que muestra una conducta fraudulenta y no cumple con su obligación de pagar sus acreencias; se hace necesario se anote en INFOCOR, para que no sea sujeto de crédito.
- 5.2.4** De acuerdo al trabajo propuesto y a las conclusiones planteadas, resultaría adecuado instruir a las Juntas de Propietarios de los inmuebles sometidos a la propiedad horizontal que se constituyan personería jurídica que permita y coadyuve a regularizar propiedades no inscritas, en concordancia con las iniciativas legales que proponen que éstas adquieran la condición de asociaciones.

- 5.25** Si bien es cierto la transferencia de la propiedad se perfecciona con la simple TRADITIO, ésta exige solemnidad en el acto; luego entonces como solución inmediata se recomienda crear un Registro De Compras y Transferencias de Propiedad Inmueble a nivel nacional, canalizando la creación y actualización de dicho registro al Colegio de Notarios, ello si bien es cierto no tendría el poder vinculante del Registro de Propiedad, si constituiría un instrumento de dominio público.
- 5.26** Se recomienda que las personas que adquieren créditos a cualquier nivel y que a sabiendas oculten bienes inmuebles con la intención de evadir sus obligaciones, realicen previo a la asunción de dichos compromisos una Declaración Jurada de inexistencia de propiedad, situación que concordada con la recomendación que antecede, permita ejercer acciones civiles tal como el retracto (pauliana) u otras medidas que permitan recobrar los créditos a partir de una falsa declaración.
- 5.27** Que el artículo 650 del Código Procesal Civil Peruano de 1993 sea modificado para que sea de aplicación a todos los bienes registrables no registrados, y que incluya a embarcaciones pesqueras no registradas, los buques no registrados , las aeronaves no registradas, las acciones y participaciones no registradas, para marcas no registradas, patentes no registradas y derechos de autor no registradas.
- 5.28** Que el embargo que proceda sobre bienes registrables no registrados debe ser el embargo en forma de anotación, así mismo no debe disponerse anotaciones de embargos en registros

de personas y en registros de garantías. El artículo 650 del Código Procesal Civil Peruano de 1993 no es de aplicación a registros de personas y registros de garantías.

BIBLIOGRAFÍA

Referencias bibliográficas:

1. ALCALÁ-ZAMORA, Luis y CASTILLO (2014). **DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL**, Editorial Heliasta S.R.L., 14ª Edición, Tomo III (E-I) Buenos Aires-Argentina.
2. ALESSANDRI, Arturo; SOMARRIVA, Manuel y Antonio, VADANOVIC (2011). **TRATADO DE LOS DERECHOS REALES: BIENES**, Editorial Temis, Sexta Edición, Tomo I y II, Colombia.
3. AREÁN, B. (2012). **TUTELA DE LOS DERECHOS REALES Y DEL INTERÉS DE LOS TERCEROS**, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires-Argentina.
4. AUBRY y RAU (2013). **COUR DE DROIT FRANCAIS D'APRES LA MÉTHODE DE ZACHARIAE**, Editorial, Cuarta Edición, París.
5. BORDA, Guillermo (2014). **MANUAL DE DERECHOS REALES**, Editorial Perrot, Cuarta Edición, Buenos Aires-Argentina.
6. CABANELLAS, Guillermo (2012). **ENCICLOPEDIA JURÍDICA DE DERECHO USUAL**, Editorial Heliasta S.R.L., Argentina.
7. COVIELLO, Nicolás (2014). **DOCTRINA GENERAL DE DERECHO CIVIL**, Editorial UTEHA, Barcelona-España.
8. DE REINA TARTIÉRE, Gabriel (2013). **PRINCIPIOS REGISTRALES**, Editorial Heliasta S.R.L., Primera Edición, Buenos Aires-Argentina.
9. GALINDO VILLAMIZAR, Andrés (2013). **RÉGIMEN CIVIL PERUANO**, Editorial Legis Perú S.A., Tercera Edición, Lima-Perú.
10. GALLARDO MIRAVAL, Juvenal (2016). **MEDIDAS CAUTELARES PARA FUTURA EJECUCIÓN FORZADA**, Editado por la Oficina General de Sistemas de Bibliotecas y Biblioteca Central de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima-Perú.
11. GATTI, Edmundo (2014). **PROPIEDAD Y DOMINIO**, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires-Argentina.

12. GÓMEZ SÁNCHEZ, Jesús (2012). **LA EJECUCIÓN CIVIL: ASPECTOS TEÓRICOS Y PRÁCTICOS DEL LIBRO TERCERO DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL**, Editorial Dykinson, Madrid-España.
13. GONZÁLES LINARES, Nerio (2015). **DERECHO CIVIL PATRIMONIAL: DERECHOS REALES**, Editorial Palestra Editores, Primera Edición, Lima-Perú.
14. HERNÁNDEZ LOZANO, Carlos (2015). **PROCESO CAUTELAR**, Editorial Ediciones Jurídicas, Lima-Perú.
15. HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto (2014). **EL EMBARGO Y OTRAS MEDIDAS CAUTELARES**, Editorial Ediciones Jurídicas, Primera Edición, Lima-Perú.
16. JOSSERAND, Louis (2013). **DERECHO CIVIL: LA PROPIEDAD Y LOS OTROS DERECHOS REALES**, Editorial Ediciones Jurídicas Europa-América, Tomo I, Volumen II, Buenos Aires-Argentina.
17. KISCH, W. (2013). **ELEMENTOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL**, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid-España.
18. LAFAILLE, Héctor (2013). **TRATADO DE LOS DERECHOS REALES**, Editorial Depalma, Tomo III, Buenos Aires-Argentina.
19. LASARTE, Carlos (2012). **PRINCIPIOS DE DERECHO CIVIL: DERECHOS REALES**, Editorial Marcial Pons, Tercera Edición, Tomo IV y V, Madrid-España.
20. LEDESMA NARVÁEZ, Marianella (2015). **EJECUTORIAS**, Editorial Cultural Cuzco, Lima-Perú.
21. MAISCH VON HUMBOLDT, Lucrecia (2012). **DE LOS DERECHOS REALES – PROYECTO PARA UN NUEVO LIBRO DEL CÓDIGO CIVIL Y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**, Editorial Grijel, Lima-Perú.
22. MESSINEO, F. (2014). **MANUAL DE DERECHO CIVIL Y COMERCIAL: DERECHOS REALES**, Editorial Ejea, Tomo III; Buenos Aires-Argentina.
23. PELÁEZ BARDALES, Mariano (2015). **EL PROCESO CAUTELAR**, Editorial Grijley, Lima-Perú.
24. PEYRANO, Jorge (2013). **PROCEDIMIENTO CIVIL Y COMERCIAL**, Editorial Juris, Perú.

25. PODETTI, Ramiro (2011). **DERECHO PROCESAL CIVIL COMERCIAL Y LABORAL**, Editorial Ediar S.A. Editores, Buenos Aires-Argentina.
26. RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María (2011). **DERECHOS REALES Y PROPIEDAD**, Editorial A.F.A. Editores Importadores S.A., Primera Edición, Lima-Perú.
27. ROCCO, Ugo (2010). **TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL**, Editorial Depalma, Tomo IV, Buenos Aires-Argentina.
28. SAGASTEGUI URTEAGA, Pedro (2014). **PROCESOS DE EJECUCIÓN Y PROCESOS CAUTELARES**, Editorial San Marcos, Lima-Perú.
29. VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis G. (2014). **BIENES**, Editorial Temis, Séptima Edición, Bogotá-Colombia.
30. COLIN, Ambroise y Henry, CAPITANT (2013). **DERECHO CIVIL. BIENES, PATRIMONIO Y DERECHOS REALES**, Editorial Jurídica Universitaria, Vol. 2, México.
31. ETCHEGARAY, Natalio Pedro (2014). **FUNCIÓN NOTARIAL. DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO**, Tomo 2, Editorial Astrea, Buenos Aires-Argentina.
32. ABELLA, Adriana N. (2014). **DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL**, Editorial Zavalía, primera edición, Buenos Aires-Argentina.
33. MARIANI DE VIDAL, Marina (2014). **DERECHOS REALES**, Tomo 1, Editorial Zavalía, Buenos Aires-Argentina.
34. TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús (2013). **EMBARGO DE INMUEBLE NO INSCRITO**, Editorial Grijley, Lima-Perú.

Referencias electrónicas:

35. CABRERA RODRÍGUEZ, Eduardo José (2011). **EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES**, extraído de la web: <http://civiliii.blogspot.pe/2011/05/5-evolucion-historica-de-los-bienes.html>, Perú.
36. CASTILLO, Yunior Andrés (2014). **EMBARGO INMOBILIARIO Y SUS INCIDENTES**, extraído de la web: <http://www.monografias.com/trabajos102/embargo-inmobiliario-y-sus-incidentes/embargo-inmobiliario-y-sus-incidentes.shtml>.

37. CAVERO VELAOCHAGA, Miguel (2018). **LA COMPRA DE UN BIEN INMUEBLE FUTURO**, extraído de la web: <http://elperuano.pe/noticia-la-compra-un-bien-inmueble-futuro-63644.aspx>, Lima-Perú.
38. HERNÁNDEZ, Fátima. **SUPUESTOS TEÓRICOS**, extraído de la página web: <https://prezi.com/cyysul487tg1/establecimiento-de-supuestos-teoricos/>, 2014.
39. JUÁREZ MORENO, José Alejandro (2015). **LA COPROPIEDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU ANÁLISIS EN EL DERECHO COMPARADO DE CENTROAMÉRICA, MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA**, extraído de la web: <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2015/07/01/Juarez-Jose.pdf>, Guatemala.
40. LÓPEZ, Hilda (2015). **EL MANDATO JUDICIAL**, extraído de la web: <https://contratosyobligaciones.wordpress.com/2015/08/05/el-mandato-judicial/>, México.
41. MEJORADA, Martín (2014). **LA COOPROPIEDAD Y EL ADMINISTRADOR DE FACTO**, extraído de la web: <https://gestion.pe/blog/prediolegal/2014/05/la-copropiedad-y-el-administrador-de-facto.html>, Lima-Perú.
42. NOLBERTO OLAYA, Mery Laura (2016). **LA TERCERÍA DE PROPIEDAD: ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA NACIONAL SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL EMBARGO INSCRITO "A MIRAS DEL PRECEDENTE VINCULANTE"**, extraído de la web: http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/4153/Nolberto_OML.pdf?sequence=1&isAllowed=y, Lima-Perú.
43. PÁGINA VIRTUAL AEMPRIARIAL (2017). **EJERCICIO DE BIEN INMUEBLE**, extraído de la web: http://aempresarial.com/web/adicionales/files-lv/pdf/2017_cont_07_todo_sobre_activos.pdf, Lima-Perú.
44. PÁGINA VIRTUAL DEFINICIÓN.DE (2017). **BIEN INMUEBLE**, extraído de la página web: <https://definicion.de/inmueble/>.
45. PÁGINA VIRTUAL DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL (2017). **INSTRUMENTOS PÚBLICOS**, extraído de la web: <http://derechonotarialyregistraral.weebly.com/instrumentos-puacuteblicos-notariales.html>.
46. PÁGINA VIRTUAL DGI.GUB.UY. (2015) **¿QUÉ SE ENTIENDE POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES?**, extraído de la web:

<http://www.dgi.gub.uy/wdgi/page?2,aspectos-generales-93,preguntas-frecuentes-ampliacion,O,es,0,PAG;CONC;1017;8;D;que-se-entiende-por-enajenacion-de-inmuebles;2;PAG>, Uruguay.

47. PÁGINA VIRTUAL DICCIONARIO DE LEYES (2015). **¿QUÉ ES LA AUTORIDAD JUDICIAL?**, extraído de la web: <https://espanol.thelawdictionary.org/autoridad-judicial/>.
48. PÁGINA VIRTUAL ECONOMIPEDIA (2015). **BIEN INMUEBLE**, extraído de la web: <http://economipedia.com/definiciones/bien-inmueble.html>, Perú.
49. PÁGINA VIRTUAL ES.THEFREEDICTIONARY.COM. (2015). **PROPIETARIO**, extraído de la web: <https://es.thefreedictionary.com/propietarios>.
50. PÁGINA VIRTUAL LA GUÍA (2018). **DERECHOS SUCESORIOS**, extraído de la web: <https://derecho.laguia2000.com/derecho-de-familia/derecho-sucesorio>.
51. PÁGINA VIRTUAL MIS ABOGADOS.COM. (2016). **ANTECEDENTES REGISTRALES DE UN INMUEBLE**, extraído de la web: <https://misabogados.com.mx/blog/antecedentes-de-un-inmueble/>.
52. PÁGINA VIRTUAL MITRYPLEA (2016). **CRÉDITOS ENTRE PARTICULARES. GUÍA. GUÍA PARA FORMALIZARLOS**, extraído de la web: <https://www.mytriplea.com/blog/prestamo-entre-particulares-guia-para-formalizarlo/>.
53. PÁGINA VIRTUAL NAVARRA (2017). **DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS**, extraído de la web: https://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Compraventa/Comunidad+de+propietarios/Derechos+y+obligaciones+de+los+copropietarios/Derechos.htm, España.
54. PÁGINA VIRTUAL SUNARP (2017). **SUNARP**, extraído de la web: <https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp>, Lima-Perú.
55. PÁGINA VIRTUAL GALFINCA (2017). **¿QUIÉN ESTÁ OBLIGADO AL PAGO DE LAS CUOTAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?**, extraído de la web: <http://www.galfinca.com/blog/%C2%BFqui%C3%A9n-est%C3%A1-obligado-al-pago-de-las-cuotas-de-la-comunidad-de-propietarios>.
56. QUEYPO JULCA, Andrés Jean George (2014). **IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LOS BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO ESTATAL**

SEGÚN EL ARTÍCULO 2 DE LA LEY 29618 FRENTE A LA VULNERACIÓN DEL ARTÍCULO 73 DE LA CONSTITUCIÓN DE 1993, extraído de la web: [http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/399/1/QUEYPO ANDRES IMPREScriptIBILIDAD BIENES INMUABLES.pdf](http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/399/1/QUEYPO_ANDRES_IMPREScriptIBILIDAD_BIENES_INMUABLES.pdf), Trujillo-Perú.

57. RAMOS ALFARO, Judith Ángela (2015). **SEGURIDAD EN EL SISTEMA ACTUAL DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL PERÚ**, extraído de la web: <http://repositorio.uancv.edu.pe/bitstream/handle/UANCV/405/PDF3.PDF?sequence=1&isAllowed=y>, Puno-Perú.
58. RIOJA BERMÚDEZ, Alexander (2010). **MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO EN FORMA DE RETENCIÓN**, extraído de la web: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2010/02/03/medida-cautelar-de-embargo-en-forma-de-retencion/>, Lima-Perú.
59. RUILOBA, Diana (2015). **ADMINISTRACIÓN DE BIEN INMUEBLE**, extraído de la web: <http://www.inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/2015/09/Manual-Administraci%C3%B3n-de-Bienes-Zonal-1.pdf>.
60. THE FREE DICTIONARY. (2016) **GARANTÍA**, extraída de la página web: <https://es.thefreedictionary.com/garant%C3%ADa>.
61. VARGAS, Eliana (2017). **EMBARGO DE BIENES POR DEUDAS ¿QUÉ HACER EN ESE CASO?**, extraído de la web: <https://gestion.pe/tu-dinero/embargo-bienes-deudas-ese-caso-139824>, Lima-Perú.
62. VELASCO VÁSQUEZ, Lorena del Rocío (2015). **EL EMBARGO DE LOS DERECHOS Y ACCIONES EN EL JUICIO EJECUTIVO Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS EN EL REMATE Y ENTREGA DEL BIEN EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA**, extraído de la web: <http://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/3841/1/TUAAB034-2016.pdf>, Ambo-Ecuador.

ANEXOS

ANEXO N° 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TEMA : **EFFECTOS DEL EMBARGO EN LA COPROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS-LIMA.**

AUTOR : **JOSÉ RAÚL CHUQUIRUNA VALDERRAMA e IVO SIMÓN ANTONIO, REMUZGO GAGLIUFFI.**

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN Y MUESTRA	INSRUMENTO
Problema principal	Objetivo general	Hipótesis principal					
¿Qué efectos tienen el embargo y la copropiedad que están relacionados con los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos a nivel de los Registros de Propiedad Inmueble-SUNARP?	Determinar si los efectos que tiene el embargo y la copropiedad, están relacionados con los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos a nivel de los Registros de Propiedad Inmueble-SUNARP.	Los efectos que tienen el embargo y la copropiedad, están relacionados significativamente con los bienes inmuebles que no se encuentran inscritos a nivel de los Registros de Propiedad Inmueble-SUNARP.	Variable independiente X. Embargo	x1.- Existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada. x2.- Mandamiento formal de la autoridad judicial. x3.- Anotación preventiva por mandato judicial. x4.- Garantiza el derecho declarado judicialmente. x5.- Alcance de la afectación solo a la cuota del obligado. x6.- Afectación jurídica de bien inmueble mediante remate.	Tipo: Explicativo Nivel: Aplicado Método y Diseño: Ex post facto o retrospectivo	Población: A nivel de la Corte Superior de Justicia de Lima y del Colegio de Abogados de Lima. Muestra: 48 Jueces en lo Civil 379 Abogados hábiles del CAL. Muestreo aleatorio simple, como fuente del muestreo probabilístico.	Para el estudio se utilizó la encuesta.
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicos					
<p>a. ¿De qué manera la existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada y la frecuencia al ejercer el copropietario su derecho a título personal, incide en la ausencia de antecedentes registrales?</p> <p>b. ¿En qué medida el mandato formal de la autoridad judicial y la apropiada administración de bien inmueble, incide en la restricción del uso y disfrute a la propiedad del inmueble?</p>	<p>a. Establecer si la existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada y la frecuencia al ejercer el copropietario su derecho a título personal, incide en la ausencia de antecedentes registrales.</p> <p>b. Conocer si el mandato formal de la autoridad judicial y la apropiada administración de bien inmueble, incide en la restricción del uso y disfrute a la propiedad del inmueble.</p>	<p>a. La existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada y la frecuencia al ejercer el copropietario su derecho a título personal, incide significativamente en la ausencia de antecedentes registrales.</p> <p>b. El mandato formal de la autoridad judicial y la apropiada administración de bien inmueble, incide significativamente en la restricción del uso y disfrute a la propiedad del inmueble.</p>					

ANEXO N° 2

ENCUESTA

INSTRUCCIONES:

La presente técnica de la encuesta, tiene por finalidad recoger información sobre la investigación titulada: **"EFECTOS DEL EMBARGO EN LA COPROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS-LIMA"**, la misma que está compuesta por un conjunto de preguntas, donde luego de leer dicha interrogante debe elegir la alternativa que considere correcta, marcando para tal fin con un aspa (X). Se le recuerda, que esta técnica es anónima, se agradece su participación.

1. ¿Considera que la existencia de crédito justificatorio de la medida adoptada facilita el embargo de un bien inmueble?

- a) Si ()
b) No ()
c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

2. ¿Cree que el mandamiento formal de la autoridad judicial refleja el efecto del embargo?

- a) Si ()
b) No ()
c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

3. ¿Es necesaria la anotación preventiva por mandato judicial?

- a) Si ()
b) No ()
c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

4. ¿Considera que el embargo garantiza el derecho declarado judicialmente?

- a) Si ()
b) No ()
c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:
.....
.....

5. ¿Cree que el alcance del embargo afecta solo a la cuota del obligado?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

6. ¿Considera que el embargo afecta jurídicamente el bien inmueble mediante el remate?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

7. ¿Considera evidentes los efectos del embargo de bien inmueble?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

8. ¿Cree que la frecuencia que ejerce el copropietario es un derecho a título personal?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

9. ¿Es apropiada la administración de bien inmueble en la copropiedad?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

10. ¿Existe imprescriptibilidad de la copropiedad entre los copropietarios?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

11. ¿Es importante la existencia de equidad en los derechos de los copropietarios?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

12. ¿En su opinión la copropiedad es una medida apropiada en cuanto a la administración de un bien inmueble?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

13. ¿Constituye la copropiedad el uso indebido del disfrute de la propiedad?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

14. ¿En su opinión considera que la figura jurídica de la copropiedad es una medida apropiada en la legislación civil?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

.....

ANEXO N° 3

FICHA DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN JUICIO Y EXPERTOS

I. DATOS GENERALES:

- 1.1 APELLIDOS Y NOMBRES :
- 1.2 GRADO ACADÉMICO :
- 1.3 INSTITUCIÓN QUE LABORA :
- 1.4 TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN : **EFFECTOS DEL EMBARGO EN LA COPROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES NO INSCRITOS EN LOS REGISTROS PÚBLICOS-LIMA.**
- 1.5 AUTOR DEL INSTRUMENTO : JOSÉ RAÚL CHUQUIRUNA VALDERRAMA e IVO SIMÓN ANTONIO REMUZGO GAGLIUFFI
- 1.6 MAESTRÍA :
- 1.7 CRITERIO DE APLICABILIDAD :
- a) De 01 a 09: (No válido, reformular) b) De 10 a 12: (No válido, modificar)
- b) De 12 a 15: (Válido, mejorar) d) De 15 a 18: Válido, precisar
- c) De 18 a 20: (Válido, aplicar)

II. ASPECTOS A EVALUAR:

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS CUALITATIVOS CUANTITATIVOS	Deficiente	Regular	Bueno	Muy Bueno	Excelente
		(01 - 09)	(10 - 12)	(12 - 15)	(15 - 18)	(18 - 20)
		01	02	03	04	05
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.					
2. OBJETIVIDAD	Esta formulado con conductas observables.					
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.					
4. ORGANIZACIÓN	Existe organización y lógica.					
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar los aspectos de estudio.					
7. CONSISTENCIA	Basado en el aspecto teórico científico y del tema de estudio.					
8. COHERENCIA	Entre las variables, dimensiones y variables.					
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del estudio.					
10. CONVENIENCIA	Genera nuevas pautas para la investigación y construcción de teorías.					
SUB TOTAL						
TOTAL						

VALORACIÓN CUANTITATIVA (total x 0.4) :

VALORACIÓN CUALITATIVA :

OPINIÓN DE APLICABILIDAD :

Lugar y fecha:

.....
Firma y Post Firma del experto
DNI N°