

UNIVERSIDAD PRIVADA SAN CARLOS

FACULTAD DE CIENCIAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS

**IMPLICANCIAS DE LA VENTA DE UN BIEN INDIVISO RESPECTO A LOS
ATRIBUTOS DE PROPIEDAD EN LA JURISPRUDENCIA NACIONAL AL 2023**

PRESENTADA POR:

MARIELLA ESMELIA CAMACHO COA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

PUNO – PERÚ

2024



Repositorio Institucional ALCIRA by [Universidad Privada San Carlos](https://www.upsc.edu.pe/) is licensed under a [Creative Commons Reconocimiento-NoComercial 4.0 Internacional License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)



7.62%

SIMILARITY OVERALL

SCANNED ON: 19 NOV 2024, 9:29 AM

Similarity report

Your text is highlighted according to the matched content in the results above.

● IDENTICAL
1.24%

● CHANGED TEXT
6.37%

Report #23776935

MARIELLA ESMELIA CAMACHO COA // IMPLICANCIAS DE LA VENTA DE UN BIEN EN INDIVISO RESPECTO A LOS ATRIBUTOS DE PROPIEDAD EN LA JURISPRUDENCIA NACIONAL AL 2023 RESUMEN La investigación tuvo como principal objetivo de analizar la jurisprudencia nacional y resolución de los conflictos en la compra venta de bienes indivisos respecto a los atributos de propiedad, en tal sentido se utilizó la muestra no probabilística y por conveniencia 07 sentencias casatorias que constituyen jurisprudencia, compraventa de bienes indivisos y los conflictos de propiedad, la investigación se estructuró en el enfoque cualitativo por cuanto el recojo de la información y su propio análisis se dan en datos no numéricos para comprender conceptos o situaciones jurídicas sobre la venta de bienes indivisos, el tipo de investigación se enmarco en el descriptivo jurídico y el diseño se centró en el estudio fenomenológico en razón a la trascendencia del fenómeno social y jurídico de las ventas indivisas y al término del proceso de investigación se logró concluir que la jurisprudencia nacional en torno a conflictos por la compraventa de bienes indivisos resalta dos factores clave para la validez del contrato: el cumplimiento de los requisitos esenciales del contrato de compraventa (identificación del bien, precio determinado y consentimiento mutuo) y la legitimación para contratar de las partes involucradas. Las sentencias de los casos analizados subrayan que la ausencia de cualquiera de estos elementos puede dar lugar a la nulidad

UNIVERSIDAD PRIVADA SAN CARLOS

FACULTAD DE CIENCIAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

IMPLICANCIAS DE LA VENTA DE UN BIEN INDIVISO RESPECTO A LOS
ATRIBUTOS DE PROPIEDAD EN LA JURISPRUDENCIA NACIONAL AL 2023

PRESENTADA POR:

MARIELLA ESMELIA CAMACHO COA

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADA

APROBADA POR EL SIGUIENTE JURADO:

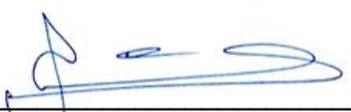
PRESIDENTE

:


M.Sc. DENILSON MEDINA SANCHEZ

PRIMER MIEMBRO

:


Dr. BENITO PEPE CALSINA CALSINA

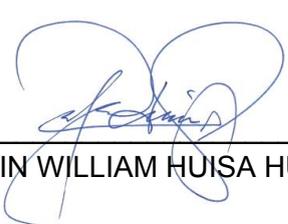
SEGUNDO MIEMBRO

:


Mg. PERCY GABRIEL MAMANI PUMA

ASESOR DE TESIS

:


Mg. MARTIN WILLIAM HUISA HUAHUASONCCO

Área: Ciencias Sociales.

Sub Área: Derecho

Línea de Investigación: Derecho

Puno, 21 de noviembre del 2024

DEDICATORIA

A mi padre, por ser la persona que motivó este sueño.

A mi madre por acompañarme en el proceso de cumplirlo.

A mi esposo y a mis hijos por ser la razón y el motivo de concretizar este sueño anhelado.

MARIELLA ESMELIA CAMACHO COA

AGRADECIMIENTO

Agradezco especialmente a Dios y a todas las personas que me ayudaron y contribuyeron en mi desarrollo personal y profesional, este logro es en gran parte gracias a ustedes.

Con profunda estima extiendo mi sincera gratitud a mis asesor de tesis Mg. Martin William Huisa Huahuasoncco, por sus enseñanzas y apoyo.

MARIELLA ESMELIA CAMACHO COA

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	1
AGRADECIMIENTO	2
ÍNDICE GENERAL	3
ÍNDICE DE TABLAS	6
ÍNDICE DE ANEXOS	7
RESUMEN	8
ABSTRACT	9
INTRODUCCIÓN	10

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA, ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	12
1.1.1. Problema general	13
1.1.2. Problemas específicos	13
1.2. ANTECEDENTES	13
1.2.1. Antecedentes internacionales	13
1.2.2. Antecedentes nacionales	15
1.2.3. Antecedentes locales	16
1.3. JUSTIFICACIÓN	17
1.3.1. Justificación Social	17
1.3.2. Justificación Teórica	17
1.3.3. Justificación Metodológica	18
1.3.4. Justificación normativa	18
1.3.5. Importancia de la Investigación	18
1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN:	18
1.4.1. Objetivo general	18

1.4.2. Objetivos específicos	19
------------------------------	----

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO, CONCEPTUAL E HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN

2.1. MARCO TEÓRICO	20
2.1.1. La propiedad	20
2.1.2. Concepto de Propiedad	20
2.1.4. Derechos de los Copropietarios	22
2.1.5. Derecho de disponer	22
2.1.6. Compraventa	23
2.2. MARCO CONCEPTUAL	24
2.2.1 La Propiedad	24
2.2.2 Proceso civil	24
2.2.3 Propiedad privada	24
2.2.4 Bien	25
2.2.5 Bien inmueble	25
2.2.6 Bienes indivisos	25
2.3. MARCO LEGAL Y/O JURISPRUDENCIAL	25

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. ZONA DE ESTUDIO	26
3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA	26
3.2.1. Población	26
3.2.2. Muestra	26
3.3. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN.	26
3.3.1 Tipo de investigación.	26
3.3.2 Nivel de investigación.	27
3.4. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.	27
3.5. CATEGORÍAS-EJES DE ANÁLISIS, SUB CATEGORÍAS-SUB EJES DE ANÁLISIS	

	28
3.6. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.	28
CAPÍTULO IV	
EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	
4.1. ANÁLISIS DE RESULTADOS	29
4.2. ANÁLISIS DE RESULTADOS.	42
CONCLUSIONES	46
RECOMENDACIONES	48
BIBLIOGRAFÍA	49
ANEXOS	51

ÍNDICE DE TABLAS

	Pág.
Tabla 01: Operacionalización de Categorías	28
Tabla 02: Jurisprudencia nacional sobre validez	29
Tabla 03: Compraventa de bienes indivisos y su problemática jurídica	32
Tabla 04: Jurisprudencia sobre conflictos de copropiedad	35

ÍNDICE DE ANEXOS

	Pág.
Anexo 01: Matriz de categorización.	52
Anexo 02: Fichas de análisis documental.	53

RESUMEN

La investigación tuvo como principal objetivo de analizar la jurisprudencia nacional y resolución de los conflictos en la compra venta de bienes indivisos respecto a los atributos de propiedad, en tal sentido se utilizó la muestra no probabilística y por conveniencia 07 sentencias casatorias que constituyen jurisprudencia, compraventa de bienes indivisos y los conflictos de propiedad, la investigación se estructuró en el enfoque cualitativo por cuanto el recojo de la información y su propio análisis se dan en datos no numéricos para comprender conceptos o situaciones jurídicas sobre la venta de bienes indivisos, el tipo de investigación se enmarco en el descriptivo jurídico y el diseño se centró en el estudio fenomenológico en razón a la trascendencia del fenómeno social y jurídico de las ventas indivisas y al término del proceso de investigación se logró concluir que la jurisprudencia nacional en torno a conflictos por la compraventa de bienes indivisos resalta dos factores clave para la validez del contrato: el cumplimiento de los requisitos esenciales del contrato de compraventa (identificación del bien, precio determinado y consentimiento mutuo) y la legitimación para contratar de las partes involucradas. Las sentencias de los casos analizados subrayan que la ausencia de cualquiera de estos elementos puede dar lugar a la nulidad del acto jurídico, protegiendo así los derechos de copropietarios no involucrados en el contrato o cuyos derechos no fueron legítimamente representados.

Palabras clave: Bien indiviso, Compraventa, Jurisprudencia, Propiedad.

ABSTRACT

The main objective of the research was to analyze national jurisprudence and the resolution of conflicts in the sale of undivided properties concerning property attributes. In this sense, a non-probabilistic sample of 07 cassation rulings that constitute jurisprudence regarding the validity, sale of undivided properties, and property conflicts was used. The research was structured with a qualitative approach since the collection of information and its analysis were based on non-numerical data to understand legal concepts or situations regarding the sale of undivided properties. The type of research was framed within legal descriptivism, and the design focused on phenomenological study due to the significance of the social and legal phenomenon of undivided sales. At the end of the research process, it was concluded that national jurisprudence regarding conflicts over the sale of undivided properties highlights two key factors for the validity of the contract: the fulfillment of the essential requirements of the sale contract (identification of the property, determined price, and mutual consent) and the legitimacy of the parties involved to contract. The judgments of the analyzed cases emphasize that the absence of any of these elements can lead to the nullity of the legal act, thus protecting the rights of co-owners not involved in the contract or whose rights were not legitimately represented.

Keywords: Undivided property, Sale, Jurisprudence, Property,

INTRODUCCIÓN

La compraventa de bienes indivisos plantea retos específicos en el ámbito jurídico debido a las particularidades de los derechos de copropiedad y la necesidad de cumplir con requisitos legales para la transferencia efectiva de derechos. En el Perú, los conflictos que surgen en torno a esta modalidad de propiedad demandan un análisis profundo de la jurisprudencia nacional, que, a través de sus pronunciamientos, establece lineamientos para la validez de los contratos, la protección de derechos de los copropietarios y las condiciones necesarias para la transferencia de propiedad.

La investigación, titulada "Implicancias de la venta de un bien indiviso respecto a los atributos de propiedad en la jurisprudencia nacional al 2023", se centra en analizar cómo la jurisprudencia peruana aborda la validez y resolución de conflictos en torno a la compraventa de bienes indivisos. A través de un estudio descriptivo jurídico y bajo el enfoque de teoría fundamentada, este trabajo examina los aspectos clave identificados en las decisiones judiciales recientes, tales como la legitimación de las partes, los requisitos esenciales del contrato de compraventa, y el rol de la inscripción registral en la protección de los derechos de propiedad.

El objetivo general de este estudio es analizar la jurisprudencia nacional en cuanto a la validez y resolución de los conflictos en la compraventa de bienes indivisos, poniendo especial énfasis en los atributos de la propiedad involucrados. Para ello, se establecen dos objetivos específicos: primero, describir los problemas que surgen cuando la compraventa de un bien indiviso carece de título de propiedad registrado; y segundo, explicar cómo la jurisprudencia peruana aborda los conflictos de copropiedad en relación con el uso, disposición y disfrute de estos bienes.

Las conclusiones de esta investigación evidencian que la jurisprudencia peruana insiste en la observancia rigurosa de los requisitos esenciales del contrato y la necesidad de la inscripción registral para proteger la seguridad jurídica en las transacciones de bienes indivisos. Asimismo, subraya la obligación de contar con el consentimiento de todos los copropietarios para realizar actos que afecten el bien en su totalidad, garantizando así el

respeto a los derechos colectivos y previniendo conflictos futuros entre copropietarios.

Se desarrolló en 04 capítulos: Capítulo I, planteamiento del problema e interrogantes; en el Capítulo II se describe los Antecedentes, Marco Teórico, Conceptual y Legal y/o jurisprudencial que conllevan a lograr los objetivos planteados; en el Capítulo III desarrollamos el marco metodológico y en el capítulo IV se muestran las conclusiones y recomendaciones, las referencias y los anexos.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA, ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Las legislaciones de todos los países regulan la transferencias de bienes muebles e inmuebles, para tal efecto es necesario formalizar dicha operación a través de contratos y que, por la seguridad en el tráfico jurídico, estas además deben ser registrados en un ente que debe brindar seguridad jurídica entre las partes intervinientes, sin embargo, existe también el hecho de compra venta de bienes que no necesariamente estén liberados de cargas o que no cuentan con una documentación que acredite la propiedad, sino que existe la costumbre de que este bien le pertenece, ahí abordamos la venta de bienes indiviso o ajenos que conlleva a serios problemas jurídicos.

Las transferencias implican gozar de uno de los atributos de la propiedad, es decir ser propietario del bien y poderlo disponer, el no serlo encaja en una compra venta de un bien ajeno, por otro lado, cuando hablamos de un bien indiviso, estamos frente a un hecho en que se le reconoce la propiedad sin estar materialmente dividido el bien, pero en realidad es propietario de una cuota ideal y que pese a que existir una subdivisión y posesión, no podría venderlo en razón a que no es materialmente propietario o como también puedo venderlo, ante ello existen sendo procesos judiciales en han desembocado en jurisprudencia.

Ante la premisa planteada en el párrafo anterior surge el hecho de que las transferencias de un bienes indivisos, podrían o no tener la validez necesaria, surge un problema que implica que los copropietarios deben tomar la decisión sobre el uso, la disposición y disfrute del predio hasta ahí todo normal, pero que sucede si existe un acuerdo mayoritario y el

perjudicado sea la minoría, o cuando se le exige cumplir un acuerdo en desmedro de los derechos del copropietario, es decir, obligar la transferencia a otro copropietario o preferir vender su acción o cuota ideal a un tercero, es evidente que surgen diversas situaciones jurídicas que nacen de las sociedades conyugales, de la herencia o de la compra en copropiedad, ante ello se han plasmado jurisprudencia que involucra reconocer derechos considerando las posturas del código civil.

La jurisprudencia juega un papel importante en el desarrollo de procesos judiciales a fin de alcanzar una justicia que requiere las partes de un proceso civil, como es el caso de la venta de bienes indivisos, con ello se debe resolver en forma precisa las situaciones jurídicas que se plantean entre los copropietarios que discurren en sendos procesos judiciales por el simple hecho de hacer prevalecer un derecho que quizá no tenga el sustento necesario o porque por la costumbre de dejar en resolver en su momento.

En atención a lo expuesto, nos convoca a plantearnos las siguientes interrogantes de investigación:

1.1.1. Problema general

¿Cómo se pronuncia la jurisprudencia nacional sobre la validez y resolución de los conflictos en la compra venta de bienes indivisos respecto a los atributos de propiedad?

1.1.2. Problemas específicos

¿Cuáles son los problemas que surgen como consecuencia de una compraventa de un bien indiviso que no cuenta con título de propiedad?

¿Cómo aborda la jurisprudencia nacional los conflictos de copropiedad sobre el uso, disposición y disfrute de un bien indiviso?

1.2. ANTECEDENTES

1.2.1. Antecedentes internacionales

Ruales (2022) en el artículo científico “La compraventa de derechos y acciones hereditarios y las diferentes acciones judiciales” llega a la conclusión:

Existe una inestabilidad jurídica, en los acreedores de bienes inmuebles por la compraventa de derechos y acciones hereditarias, enmarcadas en el derecho a la propiedad, el dominio y

las ordenanzas establecidas dentro del Cantón Santo Domingo. Se ha podido colegir que, la compraventa de bienes inmuebles indivisos producto de derechos y acciones hereditarios vulnera los derechos de propiedad del comprador y de esta forma, surge una inestabilidad jurídica. Al no tener una parte específica y determinada dentro del bien inmueble, no es recomendable realizar ningún tipo de construcción, ya que se puede perder al realizar algún tipo de fraccionamiento y haber desperdiciado la inversión en el mismo, no teniendo consigo una estabilidad del dominio del porcentaje adquirido.

Giraldo (2021) en la tesis “Análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia sobre la prueba diabólica en el ejercicio de la pretensión reivindicatoria, concluye que:

La acción reivindicatoria debe satisfacer cuatro criterios para prevalecer en el tribunal: primero, el demandante debe demostrar la propiedad del objeto reclamado; segundo, debe establecerse la posesión material del demandado; tercero, el objeto en cuestión debe ser específico; y cuarto, debe haber una correspondencia entre la propiedad del demandante y el objeto poseído por el demandado. En acciones reivindicatorias, donde el demandante presenta títulos de propiedad anteriores a la posesión del demandado, y el demandado no logra presentar un título de propiedad previo, el demandante tendrá éxito. Además, los títulos presentados no necesitarán ningún certificado de registro, ya que el título debidamente registrado será suficiente.

Vasquez (2021) en la tesis “La posesión efectiva, un justo título y sus efectos jurídicos frente a terceros o legatarios” concluye que:

La posesión efectiva no confiere la calidad de heredero, ya que nace de la ley o de la voluntad del testador, pero si es una aceptación expresa de la herencia, y sirve como título para que el heredero pueda entrar en posesión de la misma. La finalidad de esta figura es la de proteger los bienes que se son producto de la herencia yacente, evitando que la misma se finque en uno o varios herederos vulnerando a otros posibles herederos, al no ser parte de la misma. La posesión efectiva ayuda en el negocio jurídico ya que se mantiene la constancia del bien, para que el bien no pierda su esencia al ser detentado por una persona. Es una institución que busca proteger los derechos de los herederos con relación a terceros,

ya que cualquiera de ellos puede pedir la posesión efectiva ya sea a través de un notario o por juez; evitando posibles riesgos de despojo, afectando de esta manera a la masa hereditaria, que se busque.

1.2.2. Antecedentes nacionales

Ynope (2023) en la tesis “La eficacia probatoria en el mejor derecho a la posesión en la ciudad de Bagua 2017- 2021” concluye que:

El método óptimo de transferencia para asegurar el derecho de posesión más seguro en la ciudad de Bagua de 2017 a 2021 es mediante una escritura pública. Aunque es una transferencia poco común en nuestra cultura, es un documento que proporciona una mayor seguridad y eficacia, ya que se ejecuta ante un notario público, un profesional legal sancionado por el estado para conferir confianza pública. El notario confirma la competencia de los otorgantes, las iniciales en cada página y la legitimidad del sello y la firma de las personas que ejecutan la transacción legal. Además, la escritura pública es un documento protocolar preservado por el notario, que posee un grado de publicidad, ya que las partes interesadas pueden visitar la oficina del notario para obtener copias de la escritura.

Avilez & Avilez (2022) en su tesis “La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y su seguridad jurídica en el Perú” concluye que:

Se identificó que la inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles con su independización de forma conjunta y automática influye positivamente en los elementos objetivos de la seguridad jurídica, pues garantiza que el derecho del adquirente se pueda publicitar y conjuntamente se pueda regularización lo referente a la independización de los predios, reconociéndose implícitamente la voluntad para tal sentido del vendedor tras la celebración y perfeccionamiento del mismo contrato de compraventa.

Crespo & Carrasco (2020) en la tesis “La imposibilidad del copropietario de adquirir por prescripción adquisitiva los bienes en copropiedad y su influencia en el tráfico de bienes en la ciudad de Huancayo, 2017- 2018” concluye que:

La aceptación de la prescripción adquisitiva de la propiedad por parte de los copropietarios en posesión de un bien indivisible de propiedad conjunta es beneficiosa, ya que mejora la

circulación legal de bienes, facilita los intercambios económicos entre las partes contratantes y refuerza la seguridad jurídica del copropietario poseedor al prevenir una vulnerabilidad legal indefinida. La presencia de derechos iguales entre los copropietarios impide la capacidad de gravar la propiedad con una hipoteca sin el consentimiento de los copropietarios no poseedores, ya que el copropietario poseedor no puede gravar la totalidad de las cuotas ideales de los otros copropietarios debido a la necesaria participación del copropietario no poseedor. La presencia de derechos iguales entre los copropietarios impide la carga de la hipoteca sin el consentimiento de los copropietarios no poseedores, ya que el copropietario poseedor no puede cargar la totalidad de las cuotas ideales pertenecientes a los otros copropietarios sin la participación necesaria del copropietario no poseedor.

1.2.3. Antecedentes locales

Valencia (2019) en la tesis “La venta de Bien Ajeno: Un análisis jurídico desde la posición del Verus Dominus” concluye que:

La venta de la propiedad de otra persona constituye un contrato genuino dentro de nuestro marco legal; es un contrato de compraventa estándar, distinguido únicamente por el hecho de que el vendedor no es el propietario de la propiedad en el momento de la ejecución. No obstante, puede ser declarado nulo y sin efecto, no por la venta de la propiedad de otra persona en sí, sino por la intención ilícita en la que las partes contratantes pueden haber participado.

Mamani (2018) en la tesis “La venta de bien ajeno y el delito de estelionato en el sistema jurídico peruano” concluye que:

El acto legal de vender la propiedad de otra persona, como un contrato de compraventa legítimo, requiere el acuerdo de los elementos, condiciones y requisitos pertinentes para la formación de un contrato de compraventa. La conciencia del comprador sobre la ajenidad de la propiedad no es un requisito previo para la legitimidad del acto jurídico que implica la venta de la propiedad de otro.

Sacachipana (2017) en la tesis “Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral” concluye que:

En cuanto a nuestro sistema actual de transferencia de bienes raíces, he llegado a la siguiente conclusión: i) el sistema de transferencia de bienes raíces implementado en nuestro país, que se basa únicamente en el consenso de las partes y es emblemático de los marcos legales francés e italiano, es inadecuado para nuestro contexto. No logra garantizar la seguridad jurídica, especialmente dado nuestro sistema de registro opcional, que agrava el problema ya que esta opcionalidad dificulta significativamente el acceso, el desarrollo y la actualización del Registro. En consecuencia, es imperativo establecer un Registro que fomente la confianza y la seguridad entre las personas, permitiendo su acceso al mismo. Además, un sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria basado en el mero consenso engendra secretismo, desalienta la inversión económica y crea inseguridad.

1.3. JUSTIFICACIÓN

1.3.1. Justificación Social

La investigación sobre la compraventa de bienes indivisos y su regulación legal es fundamental para la sociedad, ya que aborda problemas comunes que afectan a numerosos ciudadanos. Muchas personas poseen bienes en copropiedad debido a herencias, matrimonios o compras conjuntas, y enfrentan conflictos legales que pueden afectar su calidad de vida. Esta investigación contribuirá a una mejor comprensión y resolución de estos conflictos, promoviendo la seguridad jurídica y la paz social al ofrecer soluciones claras y justas para la transferencia de estos bienes.

1.3.2. Justificación Teórica

Desde una perspectiva teórica, esta investigación enriquecerá el conocimiento sobre los principios legales y la jurisprudencia que rigen la compraventa de bienes indivisos. Al analizar las normativas y los precedentes judiciales, se podrá desarrollar un marco conceptual sólido que permita entender mejor los derechos y obligaciones de los copropietarios. Este marco teórico servirá como base para futuras investigaciones y estudios en derecho civil y propiedad, ofreciendo una referencia valiosa para académicos y profesionales del derecho.

1.3.3. Justificación Metodológica

Metodológicamente, esta investigación se justifica porque propondrá y aplicará métodos rigurosos para el análisis de casos de jurisprudencia y la normativa aplicable a la compraventa de bienes indivisos. A través de un enfoque comparativo y analítico, se evaluarán diferentes enfoques legales y se identificarán las mejores prácticas para resolver conflictos de copropiedad. Este enfoque metodológico permitirá obtener resultados confiables y replicables, que podrán ser utilizados por legisladores, jueces y abogados en la práctica diaria.

1.3.4. Justificación normativa

La investigación también tiene una justificación normativa, ya que analizará cómo el código civil aborda la compraventa de bienes indivisos y propondrá mejoras basadas en las necesidades y problemas identificados. Este análisis crítico de la normativa vigente y la jurisprudencia contribuirán a fortalecer el marco legal, asegurando que sea más justo y eficiente. Además, ayudará a prevenir litigios innecesarios y a proteger mejor los derechos de todos los copropietarios, promoviendo una administración más efectiva de la justicia.

1.3.5. Importancia de la Investigación

La importancia de esta investigación radica en su capacidad para clarificar y resolver las complejas situaciones jurídicas que surgen en la compraventa de bienes indivisos. Al proporcionar un análisis detallado de las legislaciones, la jurisprudencia y las prácticas comunes, se ofrecerán soluciones prácticas para problemas que afectan a una amplia parte de la población. Esto no solo beneficiará a los copropietarios y a los profesionales del derecho, sino que también contribuirá a una mayor seguridad jurídica y estabilidad en el tráfico de bienes, lo cual es esencial para el desarrollo económico y social de cualquier país.

1.4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN:

1.4.1. Objetivo general

Analizar la jurisprudencia nacional sobre la validez y resolución de los conflictos en la compra venta de bienes indivisos respecto a los atributos de propiedad

1.4.2. Objetivos específicos

Describir los problemas que surgen como consecuencia de una compraventa de un bien indiviso que no cuenta con título de propiedad

Explicar el abordaje de la jurisprudencia nacional los conflictos de copropiedad sobre el uso, disposición y disfrute de un bien indiviso

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO, CONCEPTUAL E HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN

2.1. MARCO TEÓRICO

2.1.1. La propiedad

Según lo vertido por Eugenio Ramirez, en su libro Tratado de Derechos Reales, la propiedad – en cuanto a su evolución histórica – pasa por tres etapas, periodos o fases, a saber a) la propiedad colectiva, b) la propiedad familiar, y c) la propiedad individual. (RAMIREZ CRUZ, 2007) El primer periodo (propiedad colectiva), comprendido entre las culturas prehistóricas y las culturas históricas o civilizaciones, pasa primero por el salvajismo donde el hombre vive en cuevas y no cuenta con un lugar fijo de habitación, no conoce entonces de propiedad, y después por la barbarie caracterizado por la domesticación, crianza de animales y trabajos de pulido realizado por el hombre, todo esto para hacer trabajos en beneficio de la tribu o clan, la propiedad es entonces colectiva. El segundo periodo (propiedad familiar), estuvo comprendido por la civilización, fue una etapa intermedia que dio paso a la propiedad individual. El tercer periodo (propiedad privada), con la caída de las tribus en Mesopotamia, aparece la propiedad privada, allá por los años 4,000 a 3,000 a.n.e., inicialmente en manos de los sacerdotes y altos funcionarios. Se impone en sus inicios en las leyes romanas – la Ley de las XII Tablas – definiendo a la propiedad privada como un derecho absoluto, “el derecho más completo que se puede tener sobre las cosas”

2.1.2. Concepto de Propiedad

La noción de propiedad ha evolucionado desde diversas perspectivas: filosófica, social, legal, económica, y otras.

Filosóficamente, la propiedad sirve como un mecanismo para que los individuos cultiven valores esenciales como la justicia, la libertad y la solidaridad a lo largo de sus vidas. Socialmente, la propiedad se considera una necesidad fundamental para la existencia dentro de la sociedad. Legalmente, la propiedad constituye el derecho que poseen los individuos para ejercer un control específico sobre los bienes, regido por regulaciones estatutarias. Económicamente, la propiedad representa un medio para optimizar el valor derivado de los bienes. LINARES CARREON, 2010 El Código Civil Peruano define la propiedad como la autoridad legal para utilizar, disfrutar, disponer y reclamar un bien, estipulando que tales derechos deben ejercerse de acuerdo con el interés social y dentro de los límites legales. Según la definición del actual Código Civil, la propiedad constituye un poder absoluto derivado de un derecho, ejercido sobre un objeto, en el cual el propietario posee las facultades de usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*), disponer (*ius abutendi*) y reclamarlo. En la Doctrina, el término propiedad será definido tantas veces como haya juristas. Mariani sostiene que la propiedad encarna el concepto de autoridad legal y puede definirse como el derecho por el cual un objeto está sometido de manera absoluta y exclusiva a la voluntad y acciones de un individuo. (MARIANI DE VIDAL, 2004); Escobar afirma que el derecho de propiedad abarca un amplio espectro, permitiendo a su titular realizar diversas actividades relacionadas con la propiedad. Escobar Rozas, F. (1998)

2.1.3. Propiedad y Bien Común

La propiedad se justifica, no solo para tutelar la libertad personal en el ámbito económico (causa filosófica), sino también por los efectos benéficos que produce en la sociedad (consecuencia pragmática). En tal sentido el bien común puede definirse como el conjunto de intereses sociales, colectivos o generales que la sociedad considera relevantes para su organización, seguridad y desarrollo. El orden jurídico exige que el disfrute individual y el disfrute social sean coordinados para aspirar a la realización de la persona y del grupo, pues el hombre sólo se desarrolla en coexistencia social.

2.1.4. Derechos de los Copropietarios

Según el Artículo 975 del Código Civil, cada copropietario tiene derecho a utilizar y obtener beneficios de la propiedad en copropiedad, siempre que no se modifique el propósito previsto de la propiedad ni se infrinjan los derechos de los demás. De manera similar, el Artículo 976 del Código Civil estipula que cada copropietario tiene el derecho de utilizar la propiedad. Además, los copropietarios están obligados a compensarse proporcionalmente entre sí por las ventajas derivadas de ello. Por otro lado, el artículo 975 del Código Civil dispone que el copropietario que use el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás, deba indemnizar a los demás proporcionalmente a sus cuotas.

2.1.5. Derecho de disponer

El artículo 971 del Código Civil estipula que el consentimiento unánime de los copropietarios es necesario para disponer, gravar, arrendar, conceder en comodato o modificar la propiedad. De manera similar, el Artículo 1669 estipula que un contrato de arrendamiento ejecutado sin la participación de todos los copropietarios se considerará genuino solo si los copropietarios que no participaron inicialmente lo confirman posteriormente, ya sea de manera directa o tácita. Los copropietarios no pueden ejercitar sobre el bien el común los actos inherentes a la propiedad exclusiva salvo que posteriormente resulte que el bien o parte material del bien que se afectó o dispuso se adjudique a quien realizó tales actos. La validez de dichos actos estará condicionada a la adjudicación o a la ratificación de los actos por los demás copropietarios.

El artículo 977 del Código Civil señala que el copropietario puede disponer de su cuota o de sus respectivos frutos, así como gravarla, cuando el copropietario venda su alícuota estará transmitiendo su derecho de propiedad respecto de la porción que le corresponde sobre el bien común y no una parte física del mismo, en consecuencia, el copropietario podrá respecto de su cuota transferirla a título gratuito u oneroso, gravarla e incluso constituir sobre ella un derecho de usufructo (como consecuencia de la facultad de usar y disfrutar el bien), no cabe la prescripción de cuotas entre los copropietarios ni los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes. La prescripción adquisitiva

ganada por un copropietario a título real favorece a todos los copropietarios y no a cada uno individualmente.

2.1.6. Compraventa

El artículo 1529 del Código Civil establece que, bajo un contrato de compraventa, el vendedor está obligado a transmitir la propiedad de un bien al comprador, quien está obligado a entregar la cantidad estipulada en forma monetaria. Este artículo se refiere a la obligación de transferir la propiedad más que al acto de la transferencia en sí; por lo tanto, nuestra legislación no respalda la noción de que los contratos generan naturalmente consecuencias reales. El profesor Mario Castillo Freyre (2016) sostiene que en Perú, los contratos tienen efectos únicamente obligatorios, lo que significa que los contratos no otorgan inherentemente ningún derecho genuino. Aunque esta conclusión aparentemente contradice el Artículo 949 del Código Civil, que establece que "La mera obligación de transferir un bien específico hace al propietario acreedor del mismo, salvo disposición en contrario de la ley o del acuerdo," teóricamente podría confundir la obligación de transferir la propiedad con la ejecución de esa obligación, sugiriendo que la obligación misma transfiere la propiedad; sin embargo, el autor mencionado sostiene que esta afirmación es inexacta: El contrato de venta adquiere eficacia real a través de una interpretación no sistemática y rigurosamente histórica de sus fuentes originales, que no están arraigadas en el Derecho Italiano sino en el Derecho Francés, específicamente en las disposiciones del Código Napoleónico, a saber, los Artículos 1182, 1582 y 1583. La elucidación de la norma peruana (Artículo 949 del Código Civil) es que la propiedad no se transmite por el propio contrato, sino por las estipulaciones del Código, que delinean la mecánica de la transferencia de propiedad en el Artículo 949, independientemente de la participación de cualquiera de las partes contratantes. En resumen, la propiedad inmueble se transfiere de esta manera debido a estipulaciones legales, que, junto con el compromiso de obligación o las acciones de un tercero, constituyen las únicas obligaciones reconocidas por la Ley Nacional como cumplidas sin la intervención del deudor. Esto refuerza la naturaleza vinculante de los contratos. En Perú, todos los contratos establecen, modifican, regulan o extinguen

obligaciones; pero, no transfieren derechos de manera inherente. El profesor Gunther H. Gonzales Barrón (2013), reconociendo las contribuciones sustanciales del mencionado autor al análisis del contrato de compraventa, afirma que en todo contrato de enajenación, el objetivo principal es permitir la transferencia de derechos de propiedad del enajenante al enajenatario; por lo tanto, es evidente que el enajenante tiene el deber de lograr este objetivo. De lo contrario, habría una inconsistencia entre los objetivos y las metodologías. El resultado es transformador, y el enfoque es imponer responsabilidades para lograrlo. De acuerdo con clasificaciones estrictas, respaldamos la "venta obligatoria"; por lo tanto, el Artículo 949 del Código Civil no confiere instantáneamente la propiedad. Eso es correcto. No obstante, se debe observar prudencia con respecto al conceptualismo extremo, ya que los franceses, que nunca han participado en discusiones sobre ventas reales, reconocen que su premisa es el consenso. Por lo tanto, nuestra tesis sostiene que el contrato no debe ser reconocido como teniendo consecuencias auténticas, ya que invariablemente contiene una obligación. No obstante, esto no impide la condensación de conceptos derivados de la sinécdoque; en consecuencia, las disposiciones del Art. 949 del Código Civil Peruano estipulan que el contrato no inicia la transferencia sino que establece la obligación de transferir, en la cual el vendedor frecuentemente se ha posicionado para cumplir con esta obligación (Huanca Valencia, 2019)

2.2. MARCO CONCEPTUAL

2.2.1 La Propiedad

Derecho de poder exclusivo sobre una cosa

2.2.2 Proceso civil

Son los diversos actos procesales sucesivos unidos por la relación de causalidad que se realizan en cada instancia civil, los cuales concatenados buscan la preclusión procesal para culminar el proceso con una sentencia

2.2.3 Propiedad privada

Es un derecho con regulación constitucional cuyo titular es una persona particular.

2.2.4 Bien

Es todo aquello que tiene una medida de valor y es objeto de protección jurídica.

2.2.5 Bien inmueble

Bienes caracterizados por su tendencia a la perdurabilidad y su clara identificación, en general son aquellos que no se pueden transportar como los edificios, terrenos, etc.

2.2.6 Bienes indivisos

Son las que pertenecen a dos o más personas y se encuentran en imposibilidad de individualizarse literalmente para cada uno de los condóminos, por imposición de la ley, acuerdos de las partes o acto de última voluntad

2.3. MARCO LEGAL Y/O JURISPRUDENCIAL

- Código Civil Peruano, en el Capítulo V Copropiedad; Subcapítulo II: Derechos y obligaciones de los copropietarios, artículos:

Artículo 974.- Derecho a Utilizar la Propiedad Común; Cada copropietario tiene el derecho de utilizar la propiedad común, siempre que dicho uso no modifique su propósito previsto ni afecte negativamente los intereses de los demás.

Cada copropietario tiene el derecho de utilizar la propiedad común. En caso de disputa, el juez supervisará el uso, adhiriéndose a las regulaciones procesales que rigen la gestión judicial de los bienes compartidos.

Artículo 975.- Indemnización por la utilización completa o parcial del bien

El copropietario que utilice la propiedad, ya sea parcial o totalmente, en exclusión de los demás deberá indemnizarlos en proporción a sus respectivas cuotas, salvo disposición contraria en el Artículo 731.

Artículo 976.- Derecho de Uso

Cada copropietario posee el derecho de disfrute. Están obligados a reembolsar proporcionalmente las ganancias derivadas de la propiedad.

Artículo 977.- Asignación de la cuota ideal y sus frutos

Cada copropietario podrá transferir su respectiva participación y sus beneficios asociados. También puede gravarlas.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. ZONA DE ESTUDIO

La presente investigación se realizará en la Región Puno.

3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

3.2.1. Población

Está integrado por las normas que regulan tanto las procuradurías públicas regionales y las procuradurías generales del Estado.

3.2.2. Muestra

En cuanto a la muestra, concretara con las normas nacionales, regionales y que, obedece a un muestreo no probabilístico y por conveniencia del investigador.

3.3. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN.

La investigación por la recolección de datos, así como por la forma de interpretación subjetivas de la investigadora, estamos frente al enfoque cualitativo.

3.3.1 Tipo de investigación.

El presente trabajo de investigación es de tipo básico y según el criterio y naturaleza del problema es JURÍDICO DESCRIPTIVO.

Según Sanchez (2019) la investigación básica busca conocer un determinado tema, este tipo de investigación tiene como problema la falta de un conocimiento, por lo general se aplica en la ciencias sociales, además esta investigación procura la acumulación del conocimiento que se va profundizando conforme se avanza en el descubrimiento de los nuevos fenómenos, nuevos hechos, nuevas teorías, etc.

3.3.2 Nivel de investigación.

Romero et al. (2018), refiere a la relación de complejidad de una investigación con respecto a otra. El nivel más simple es la exploración, luego sigue la descripción, la correlacional, la explicativa, la propositiva y la experimental, para el caso concreto se trata de un nivel descriptivo.

El nivel es descriptivo porque consiste en la observación de los elementos de la población o elementos de la muestra. La descripción corresponde a un nivel que permite la caracterización del objeto; es decir, en este nivel se estudian los factores que diferencian al objeto de otros que lo hacen únicos

3.4. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.

Teoría fundamentada

Según Sanchez (2019) refiere que: En este diseño de investigación el investigador recopila información sobre el fenómeno y luego de una evaluación lógica propone una explicación del fenómeno. Si bien este no adquiere la categoría de ley universal, la coherencia lógica racional de la naturaleza del fenómeno obtiene consensos sobre la validez de dicha explicación. Este tipo de estudio se aplica dentro de los estudios cualitativos que no pueden ser demostrados empíricamente, pero sí racionalmente. La teoría fundamentada crea líneas de adherencia en razón a sus postulados, se impone a la realidad comúnmente aceptada y su estructura lógica y la razonabilidad de sus postulados genera una nueva explicación de dicha realidad. Así tenemos la teoría pura del derecho, la teoría de los fundamentos del derecho, etcétera

Gonzales (2008) La idea de este tipo de investigación es realizar aportes de carácter teórico, que podría tener como fuente a la sociología: Los estudios realizados en el área de la sociología jurídica pueden brindar interesantes aportes al respecto. El estudio de la validez de las normas es un medio sociocultural determinado puede resultar ejemplificante.

3.5. CATEGORÍAS-EJES DE ANÁLISIS, SUB CATEGORÍAS-SUB EJES DE ANÁLISIS

Tabla 01: Operacionalización de Categorías

CATEGORÍAS DE LA INVESTIGACIÓN	SUBCATEGORÍAS
Compra venta de bien indiviso.	- Copropiedad - Compra venta. - Formalidad
Atributos de propiedad	- Disposición - Goce - Uso - Reivindicación.

Fuente: Elaboración propia.

3.6. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

Técnicas.

Según Pineda (2008) la técnica es el conjunto de procedimientos de los que se sirve la ciencia para actuar.

Análisis Documental, mediante el cual se ha logrado analizar la jurisprudencia basado en la parte resolutive y el fundamento considerativo de las Casaciones

Instrumentos.

Según Pineda (2008) los instrumentos son medios físicos en los que se consigna o registra la información para su posterior procesamiento.

Ficha de Análisis documental, a través del cual se ha resumido la información trascendente y que es materia del trabajo de investigación.

CAPÍTULO IV

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1. ANÁLISIS DE RESULTADOS

Analizar la jurisprudencia nacional sobre la validez y resolución de los conflictos en la compra venta de bienes indivisos respecto a los atributos de propiedad

Tabla 02: Jurisprudencia nacional sobre validez

EXPEDIENTE	FUNDAMENTOS EXPRESOS
CASACIÓN NRO. 3326 – 2018 CUSCO	En este marco teológico y normativo, a primera vista El expediente indica que, mediante un contrato de compraventa fechado el 7 de noviembre de 2003, la demandante Julieta Paucar Zapata obtuvo de su hermana Ana Paucar Zapata los derechos y reclamaciones que había establecido respecto a la propiedad ubicada en Avenida Libertad, Lote X-4, ascendiendo al 82.52%, o 165.04 m ² . Una copia del acuerdo entre las partes se incluye en la página dieciséis. Además, el cuarto párrafo estipula una tarifa de cuatro mil quinientos dólares (US\$ 4,500.00), lo que significa que todo ha sido completamente liquidado. El contrato de compraventa es ejecutado por Ana Paucar Zapata como vendedora y Julieta Paucar Zapata como compradora. La transacción abarca los derechos y acciones asociados con la propiedad ubicada en Avenida Libertad, Lote X-4, que equivale al 82.52%, o 165.04 m ² ;

la suma total ha sido completamente pagada. Así, se concluye que el instrumento revisado, que comprende el Contrato de Compraventa fechado el 7 de noviembre de 2003, cumple con los criterios fundamentales, incluyendo la identificación del bien, el precio acordado registrado como completamente pagado y el asentimiento explícito. En consecuencia, se confirmó la demanda; por lo tanto, se desestima la presente queja.

CASACIÓN N° 1837

– 2017

JUNÍN

La propiedad del bien que se vende es un asunto conocido en teoría como legitimación para contratar, más que una deficiencia en la manifestación de voluntad de la parte contratante. La ausencia de manifestación de voluntad no surge de la no participación de un individuo en el contrato, sino de la determinación de que el individuo al que se le atribuye una declaración específica en un acto jurídico no la hizo genuinamente, por alguna de las razones mencionadas anteriormente.

Así, las afirmaciones de nulidad del acto jurídico comprendido en la defectuosa escritura de venta del lote de terreno con plantaciones de eucalipto, situado en la zona conocida como "Meza Pata" en el barrio San Pablo del Distrito de Sapallanga, que abarca un área aproximada de un cuarto de jugada, junto con sus pretensiones accesorias, no pueden prosperar debido a la ausencia de la manifestación de voluntad de la demandante en la ejecución del mismo, ya que es evidente que ella nunca fue parte de esos acuerdos.

INTERPRETACIÓN:

La interpretación de la tabla que recoge jurisprudencia nacional sobre conflictos en la

compraventa de bienes indivisos respecto a los atributos de propiedad se basa en dos resoluciones judiciales clave:

1. Casación N° 3326 – 2018 (Cusco):

En este caso, el conflicto giró en torno a la validez de un contrato de compraventa de derechos y acciones sobre un bien indiviso. La jurisprudencia destaca que el contrato de compraventa (fechado el 7 de noviembre de 2003) cumplió con los requisitos esenciales de este tipo de contrato:

- Identificación de la cosa: Los derechos y acciones del inmueble en cuestión se describen claramente, abarcando el 82.52% de una propiedad específica.
- Precio determinado: El precio acordado fue de \$4,500, y se especifica que fue completamente pagado.
- Consentimiento mutuo: Ambas partes, Ana Paucar Zapata (vendedora) y Julieta Paucar Zapata (compradora), expresaron su consentimiento al firmar el contrato.

2. La decisión respalda la validez del contrato de compraventa al cumplir con los elementos esenciales requeridos para este tipo de negocio jurídico, y, por tanto, se rechazó la denuncia en contra del mismo.

3. Casación N° 1837 – 2017 (Junín): Este caso se centra en la titularidad y legitimación para contratar, específicamente en el contexto de la nulidad de contratos sobre bienes indivisos. La doctrina diferencia la legitimación para contratar de la manifestación de voluntad en el sentido de que:

- Legitimación para contratar: Se refiere a la capacidad del propietario de disponer de un bien. En este caso, se identificó una falta de participación de la demandante en la firma de contratos relacionados con el bien, lo cual indicaba una ausencia de voluntad en dichos actos.
- Falta de manifestación de voluntad: La demandante no intervino en la celebración de estos contratos; por lo tanto, al no haberse demostrado una manifestación de voluntad válida de su parte, las pretensiones de nulidad fueron admitidas.

En síntesis, ambas sentencias destacan que, en los conflictos de compraventa de bienes

indivisos, la validez de la transacción depende de cumplir los requisitos formales del contrato (identificación del objeto, precio y consentimiento) y la legitimación para contratar. La ausencia de legitimación o consentimiento efectivo de alguna de las partes puede derivar en la nulidad del acto jurídico.

Describir los problemas que surgen como consecuencia de una compraventa de un bien indiviso que no cuenta con título de propiedad

Tabla 03: Compraventa de bienes indivisos y su problemática jurídica

EXPEDIENTE	FUNDAMENTOS EXPRESOS
<p>CASACIÓN N° 2907 – 2019 AREQUIPA</p>	<p>De la revisión de los expedientes y del análisis de las alegaciones presentadas en el recurso de casación respecto a la queja mencionada, como se detalla en los puntos 4 y 6 de la sección "Antecedentes" de esta resolución, se concluye que el fallo emitido por la Sala Superior estableció que el demandante no probó que el acto jurídico objeto de nulidad estuviera sujeto a los motivos de nulidad que el apelante invocó como base de su pretensión principal (secciones 3, 4, 5 y 6 del Artículo 219 del Código Civil), ya que, según el Ad quem, contiene un objeto físicamente posible, como se identifica el bien objeto de la transferencia (cláusula novena de la escritura pública que contiene el acto jurídico cuestionado), así como legalmente posible de acuerdo con el Artículo 977 del Código Civil; dado que el demandante no probó la existencia de un motivo ilícito en la celebración del acto, se descarta el motivo de propósito ilícito, así como el de simulación absoluta, ya que no se demostró divergencia entre la voluntad real, el acuerdo y el propósito de engaño entre las partes contratantes. En cuanto a la causa especificada en el párrafo 6 del artículo 219 mencionado del citado</p>

cuerpo legal, no se presentó prueba alguna que expusiera la disposición de las afirmaciones del demandante en este sentido. Por lo tanto, la acción iniciada resulta inútil en todos los aspectos de la aplicación del Artículo 200 del Código de Procedimiento Civil.

Casación N°

4954-2018

LIMA

Es importante reconocer que la transferencia de la propiedad de un inmueble no requiere el registro del derecho de propiedad para ser considerado el propietario. Más bien, el legislador en nuestro sistema de derecho civil ha optado por llevar a cabo la transferencia de propiedad mediante el mero consentimiento, de acuerdo con el principio consensual reconocido en la norma del Artículo 949 del Código Civil. En consecuencia, la inscripción publicita la propiedad del derecho real y lo protege de acuerdo con los principios registrales de legitimidad, publicidad y buena fe.

El fallo de apelación no infringe en ese orden. Esto se debe a que, según esta norma, se presume que el poseedor de un bien inmueble es el propietario. Sin embargo, esta presunción legal de propiedad no exime al demandante o al demandado en un juicio, cuando su reclamación se basa en la calidad de propietario, de su obligación de probar objetivamente que son los propietarios legítimos y, como tales, pueden transferir la propiedad. Esto se debe a que quien adquiere la propiedad de un poseedor recibe la posesión, lo cual no autoriza al poseedor a transferir o alienar la propiedad. Esta autoridad, en un escenario no patológico, deriva única y exclusivamente de ser el titular del derecho de propiedad.

INTERPRETACIÓN:

La tabla presenta jurisprudencia sobre los problemas legales que surgen en la compraventa

de bienes indivisos sin título de propiedad. Estos problemas se resumen en dos casos principales, destacando las dificultades para validar la transferencia de propiedad y la complejidad de los derechos sobre bienes indivisos sin inscripción registral.

1. Casación N° 2907 – 2019 (Arequipa): En este caso, la Sala Superior confirmó que el contrato de compraventa fue válido, ya que cumplía con los requisitos esenciales para un acto jurídico, tales como:
 - Objeto lícito y posible: El bien indiviso estaba claramente identificado, y su transferencia era jurídicamente posible según el artículo 977 del Código Civil.
 - Ausencia de causa ilícita: No se demostró que el contrato tuviera fines ilícitos ni que existiera simulación, es decir, que hubiera una intención oculta o engaño entre las partes.
2. Sin embargo, el problema subyacente aquí es que la compraventa de un bien indiviso sin un título de propiedad claro puede dar lugar a disputas sobre la legitimidad del derecho de transferencia. A pesar de la validez formal del contrato, si la titularidad del bien no está claramente demostrada o inscrita, pueden surgir conflictos respecto a los derechos reales sobre el inmueble.
3. Casación N° 4954 – 2018 (Lima): En este segundo caso, se plantea un problema central en la compraventa de bienes sin inscripción registral. En el derecho peruano, la transferencia de propiedad ocurre por el mero consentimiento (principio consensualista, artículo 949 del Código Civil), lo que significa que, técnicamente, no es obligatorio que el bien esté inscrito en registros públicos para que se reconozca la titularidad.
Sin embargo, el poseedor no inscrito enfrenta ciertos límites:
 - Limitaciones para transferir la propiedad: La falta de inscripción impide que el poseedor transfiera el derecho de propiedad, ya que solo la posesión es transmitida, no la titularidad plena. Esto implica que, en un litigio, se debe probar el derecho de propiedad con evidencia objetiva.
 - Incertidumbre y riesgo legal para el comprador: Al adquirir un bien de alguien que solo posee pero no está registrado como propietario, el comprador adquiere únicamente la

posesión y no el derecho pleno de propiedad. Esto crea riesgos, pues el bien podría estar sujeto a futuras reclamaciones por parte de terceros con un título de propiedad inscrito.

Conclusión:

Estos casos demuestran que la compraventa de bienes indivisos sin título de propiedad genera problemas serios. Si bien el consentimiento es suficiente para la transferencia en términos formales, la falta de inscripción limita el derecho del vendedor a transferir plenamente la propiedad y genera inseguridad para el comprador, que no puede garantizar su derecho frente a terceros. La inscripción es crucial para consolidar y proteger los derechos de propiedad en los bienes indivisos.

Explicar el abordaje de la jurisprudencia nacional los conflictos de copropiedad sobre el uso, disposición y disfrute de un bien indiviso

Tabla 04: Jurisprudencia sobre conflictos de copropiedad

EXPEDIENTE	FUNDAMENTOS EXPRESOS
CASACIÓN 314-2018 LIMA	OCTAVO.- En cuanto a la violación material del Artículo 977 del Código Civil, es esencial señalar que esta disposición regula el derecho de disposición atribuido a cada copropietario de un bien, estableciendo: "Cada propietario puede disponer de su cuota ideal y de los frutos correspondientes." También pueden gravarlas. Este reglamento permite a un copropietario participar en una venta relacionada con sus derechos y acciones sobre una propiedad. En el caso actual, bajo la copropiedad, los derechos y acciones de la propiedad han sido transferidos por la demandada, Ada Mavis Cruz Vergani, a los demandantes mediante una escritura fechada el 28 de febrero de 2001. En este contexto, de conformidad con los Artículos 1412 y 1549 del Código Civil, la mencionada demandada

está obligada a finalizar la transferencia que ha ejecutado.

NOVENO.- El mencionado Artículo 977 del Código Civil no autoriza a uno de los copropietarios a realizar actos de disposición respecto a la totalidad del bien objeto de copropiedad, sino únicamente con respecto a su cuota ideal – y sus correspondientes frutos – por lo que el consentimiento otorgado por un solo copropietario es insuficiente para la independencia de parte del bien y para la aprobación de un reglamento interno aplicable a la totalidad del bien, ya que para que esto ocurra, también debe converger la participación del otro copropietario; mientras esto no suceda, no puede asumirse que se trate de actos jurídicos que puedan formalizarse – independencia y aprobación de reglamento interno – ya que aún faltaría la manifestación de la voluntad de los demás copropietarios para que se perfeccionen en los términos del Artículo 1352 del Código Civil, según el cual los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, salvo aquellos que, además, deban observar la forma prescrita por la ley bajo pena de nulidad.

DÉCIMO.- En este contexto, aunque el Artículo 977 del Código Civil permite a la demandada Ada Mavis Cruz Vergani transferir su cuota ideal mediante una venta, esta disposición no le otorga el poder de separar unilateralmente la propiedad o establecer una regulación interna, ya que es necesaria la concurrencia del consentimiento del otro copropietario, lo cual no ha ocurrido en este caso. La ausencia de consentimiento por parte de todas las partes requeridas impide la formalización de ciertas actividades legales, resultando en una falta de interés en abordar estos asuntos.

CASACIÓN

2135-2017

LAMBAYEQUE

SÉTIMO.- Sin embargo, no podemos afirmar lo mismo respecto a las causas de infracción material reglamentaria especificadas en el literal A) ya que esta Corte Suprema no comparte el criterio sostenido por la Corte Superior que, al analizar la demanda presentada por el demandante, indica que, en el caso específico, la nulidad del acto jurídico solo puede ser exigida si no se cumple la condición suspensiva a la que se refiere el artículo 978 del Código Civil; y esto es porque, según la opinión de esta Corte Suprema, que actúa en la instancia, y en consideración de las causas de nulidad del acto jurídico denunciadas (artículo 219 párrafos 1, 3 y 4 del Código Civil), asume, respecto a la aplicación del artículo 978 del Código Civil, que efectivamente autoriza implícitamente a uno de los copropietarios a realizar sobre todo o parte del inmueble actos que impliquen el ejercicio de la propiedad exclusiva; sin embargo, según la misma disposición, dicho acto solo será válido desde el momento en que se adjudique el inmueble o la parte sobre la cual se realizó el acto, y, por razones obvias, desde el momento en que el otro copropietario demuestre su consentimiento, lo que define la validez de cualquier acto en materia de propiedad.

Desde el momento en que el otro copropietario muestra su aprobación, lo cual define la validez de cualquier acto en asuntos de propiedad, la propiedad o la parte sobre la cual se realizó el acto se adjudica, y por razones evidentes.

OCTAVO.- Cabe agregar, que si bien, de conformidad con el artículo 977 del Código Civil, cada copropietario puede vender la parte que le corresponde; en el caso concreto tenemos a un heredero de una cuota ideal (no determinada), que ha dispuesto o

vendido no solo su cuota, sino además la totalidad de las cuotas ideales de los otros coherederos, de las cuales no era propietario, siendo este un objeto del cual jurídicamente no podía disponer, por no ser titular del mismo, y por impedimento establecido en la ley, específicamente en el artículo 971 inciso 1 del Código Civil; razón por la cual, asiste el derecho al demandante y coheredero perjudicado de solicitar la nulidad del acto jurídico de compraventa por imposibilidad jurídica del objeto; más aún, si se tiene en cuenta que se trata de un bien perteneciente a una sucesión cuya división y partición no ha sido acreditada.

CASACIÓN N°
1071-2014
ANCASH

Que, al respecto los artículos 844° y 845° del CC señalan acerca de la copropiedad de lo herederos los conceptos de “cuota” y que en estado de indivisión se rigen por las disposiciones de la copropiedad, siendo así el artículo 969° del Código Civil la define. En ese sentido la copropiedad es un derecho real autónomo sobre un bien propio que pertenece a dos o más personas de manera indivisa (sin partes materiales), que mediante asignación de cuotas ideales que representan la participación de cada quien en la cotitularidad del mismo, coexisten dos tipos de esferas de actuación, una atribuida de manera individual a cada copropietario y otra de manera colectiva, referida a todos los copropietario, quienes se entiende vinculados en su actividad por la concurrencia con los demás o por las decisiones en su actividad por la concurrencia con los demás o por las decisiones unánimes o, por lo menos mayoritarios del conjunto, siendo el parámetro ordinario de esa concurrencia y de esas decisiones el valor de las

participaciones que a cada quien correspondan.

Que el artículo 977° del Código Civil prevé que cada copropietario puede disponer de su cuota ideal. Cada condominio, singularmente dentro de una comunidad hereditaria sobre un bien patrimonial común, puede disponer autónomamente sobre las acciones y derecho que le corresponden, siempre y cuando no afecten a otros copropietarios el despliegue de sus derechos

INTERPRETACIÓN:

La interpretación de esta tabla revela cómo la jurisprudencia peruana aborda los conflictos de copropiedad sobre bienes indivisos, especialmente en cuanto a los derechos de uso, disposición y disfrute de cada copropietario. A continuación se detalla el enfoque de tres casaciones que establecen los límites y requisitos para que las acciones individuales de los copropietarios sean válidas y respeten los derechos de los demás.

1. **Casación 314-2018 (Lima):** Este caso explora los límites de disposición de un copropietario sobre su "cuota ideal" en la copropiedad de un inmueble. Según el artículo 977 del Código Civil, cada copropietario tiene el derecho de disponer de su parte (cuota ideal) y de sus frutos, pero:
 - **Límites para actos de disposición sobre todo el bien:** Un copropietario no puede realizar actos de disposición sobre la totalidad del bien sin el consentimiento de los demás copropietarios. Esto se aplica en situaciones como la independización del bien o la aprobación de un reglamento interno, los cuales requieren consenso.
 - **Perfección de actos de transferencia:** En este caso, la demandada transfirió sus derechos y acciones a favor de los demandantes, lo que está permitido. Sin embargo, para realizar otros actos que afecten el inmueble en su totalidad, se requiere el consentimiento de los demás copropietarios.
2. En conclusión, aunque un copropietario puede vender su cuota ideal, cualquier cambio

en el uso y disposición del bien común requiere el acuerdo de todos los copropietarios.

3. **Casación 2135-2017 (Lambayeque):** Este caso analiza una situación en la que un copropietario intentó disponer de más de su cuota ideal. La Sala Suprema aclara que:
 - **Condiciones para actos jurídicos sobre bienes comunes:** Según el artículo 978 del Código Civil, uno de los copropietarios podría realizar actos de propiedad exclusiva sobre todo o parte del bien solo con el consentimiento de los otros copropietarios o cuando se adjudique formalmente una parte específica.
 - **Nulidad por falta de consentimiento y división no acreditada:** La venta de la cuota ideal de otro copropietario sin autorización es inválida. En este caso, uno de los copropietarios vendió cuotas que pertenecían a otros coherederos sin tener derechos sobre esas partes, lo cual constituye un acto nulo.
4. La jurisprudencia establece que un copropietario no puede actuar en representación de otros copropietarios, y cualquier acto que exceda su cuota ideal y no cuente con la aprobación de los demás será nulo.
5. **Casación N° 1071-2014 (Ancash):** Aquí se detalla el concepto de copropiedad en el contexto de una comunidad hereditaria y la naturaleza del derecho sobre una cuota ideal:
 - **Cuota ideal y limitación de la copropiedad:** La copropiedad sobre un bien indiviso otorga a cada copropietario un derecho autónomo a su cuota ideal, lo cual le permite disponer de sus derechos sobre dicha cuota sin afectar los derechos de los demás.
 - **Esfera individual y colectiva de los derechos:** La copropiedad crea una estructura donde cada copropietario tiene derechos individuales sobre su cuota ideal, pero también existen decisiones que deben ser colectivas, especialmente cuando afectan al bien en su conjunto.

La jurisprudencia nacional establece que, en una copropiedad, cada copropietario puede disponer libremente de su cuota ideal, pero cualquier disposición o cambio sobre la totalidad del bien requiere el consenso de todos. Además, los actos jurídicos realizados sin el consentimiento de los demás copropietarios o que excedan la cuota ideal de un

copropietario son nulos, asegurando así que los derechos individuales y colectivos sobre el bien común sean respetados.

Los tres textos analizan diversos aspectos de la compraventa y copropiedad de bienes indivisos en el derecho peruano, destacando el papel de la jurisprudencia para resolver conflictos en estos temas.

1. Análisis del primer texto (Casaciones N° 3326-2018 y N° 1837-2017): Este texto se enfoca en la validez de la compraventa de derechos y acciones sobre bienes indivisos y la importancia del cumplimiento de los requisitos esenciales del contrato: identificación del objeto, precio determinado y consentimiento mutuo. La casación N° 3326-2018 concluye que el contrato es válido al cumplir estos requisitos, mientras que la casación N° 1837-2017 resalta la legitimación y el consentimiento para contratar. Se establece que la ausencia de estos elementos puede derivar en la nulidad del contrato, ya que la manifestación de voluntad es esencial para la validez del acto.

2. Análisis del segundo texto (Casaciones N° 2907-2019 y N° 4954-2018): Este texto aborda los problemas que surgen cuando la compraventa de bienes indivisos se realiza sin un título de propiedad inscrito. En la casación N° 2907-2019, se reconoce la validez del contrato bajo el principio del consentimiento, aunque se advierte que la falta de inscripción genera inseguridad sobre la titularidad. La casación N° 4954-2018 subraya que, sin inscripción, solo se transfiere la posesión, no el derecho pleno de propiedad, lo cual implica riesgos para el comprador ante posibles reclamos de terceros. Aquí, la jurisprudencia destaca la inscripción como un mecanismo clave para garantizar derechos de propiedad y mitigar conflictos en transacciones de bienes indivisos.

3. Análisis del tercer texto (Casaciones N° 314-2018, N° 2135-2017 y N° 1071-2014): Este último texto examina el uso y disposición de bienes indivisos en situaciones de copropiedad. La casación N° 314-2018 establece que, aunque un copropietario puede disponer de su cuota ideal, cualquier acto sobre el bien en su conjunto requiere el consentimiento de todos. La casación N° 2135-2017 enfatiza que los actos de disposición que excedan la cuota de un copropietario sin autorización de los demás son nulos.

Finalmente, la casación N° 1071-2014 analiza los derechos individuales sobre la cuota ideal y la necesidad de consenso para decisiones que afecten al bien colectivo, respetando tanto los derechos individuales como los colectivos en la copropiedad.

Conclusión general: La jurisprudencia peruana establece que los actos de compraventa y disposición de bienes indivisos deben cumplir estrictos requisitos de identificación del objeto, consentimiento y legitimación. La falta de inscripción o de autorización de los copropietarios genera riesgos y posibles nulidades, especialmente en bienes sin título claro. Estas sentencias buscan asegurar el respeto de los derechos individuales y colectivos y proporcionar seguridad jurídica en la transmisión de bienes.

Recomendación general: Se recomienda a las partes involucradas en la compraventa o copropiedad de bienes indivisos asegurar la inscripción registral y formalizar acuerdos que definan las reglas de disposición y uso del bien. En casos de copropiedad, es aconsejable obtener el consentimiento de todos los copropietarios para actos que afecten la totalidad del bien y establecer reglamentos internos que promuevan la transparencia y prevengan conflictos futuros.

4.2. ANÁLISIS DE RESULTADOS.

En la discusión de resultados entre el antecedente planteado por Ruales (2022) y la conclusión posterior que se presenta sobre la jurisprudencia nacional en torno a conflictos por la compraventa de bienes indivisos, se observa una continuidad y complementariedad en el análisis de los factores de riesgo y estabilidad jurídica en estos tipos de transacciones. Inestabilidad jurídica y vulnerabilidad de los derechos de propiedad: Ruales sostiene que en el Cantón Santo Domingo se manifiesta una inestabilidad jurídica cuando se adquieren derechos y acciones hereditarios sobre bienes inmuebles indivisos, ya que el comprador no posee una parte específica del bien. Esto crea riesgos significativos, especialmente si el comprador decide construir o invertir en el bien sin la seguridad de una porción delimitada y exclusiva. La falta de una estabilidad en el dominio, como señala Ruales, pone en peligro la inversión, pues cualquier fraccionamiento puede conllevar la pérdida de lo invertido si no se define claramente la parte adquirida.

Jurisprudencia nacional y requisitos para la validez del contrato: La conclusión sobre la jurisprudencia nacional complementa y refuerza esta observación al detallar los factores necesarios para la validez del contrato de compraventa en bienes indivisos: la identificación precisa del bien, el precio determinado y el consentimiento mutuo, así como la legitimación de las partes para contratar. Estos elementos son fundamentales para evitar la nulidad de los contratos y proteger los derechos de copropietarios que no hayan sido parte del acuerdo o cuyos derechos no estén debidamente representados.

Riesgo de nulidad y protección de derechos de copropietarios: La jurisprudencia enfatiza que la ausencia de estos requisitos esenciales puede llevar a la nulidad del contrato, lo que es particularmente relevante en situaciones donde los derechos y acciones hereditarios son objeto de compraventa. Esto resulta congruente con la advertencia de Ruales acerca de la falta de estabilidad y seguridad jurídica en transacciones donde el comprador no adquiere una porción específica del bien.

Concluimos en conjunto, tanto el análisis de Ruales como el enfoque jurisprudencial nacional sugieren la necesidad de estrictos criterios de identificación y legitimación en la compraventa de bienes indivisos. Ambos puntos de vista abogan por una protección más rigurosa de los derechos de propiedad y subrayan los riesgos que enfrentan los compradores al involucrarse en transacciones donde no se establece un dominio específico. Esto implica que para evitar la inseguridad jurídica y los conflictos potenciales, las transacciones de compraventa de derechos y acciones hereditarios deben realizarse con plena claridad y respeto de los requisitos legales esenciales, garantizando así tanto la estabilidad del dominio como la ejecutabilidad de la transacción.

En la discusión de resultados entre el antecedente planteado por Sacachipana (2017) y la conclusión alcanzada en torno a la jurisprudencia en casos de compraventa de bienes indivisos sin título registrado, se identifican temas críticos de seguridad jurídica y protección efectiva de derechos de propiedad.

Sistema de transferencia de propiedad basado en el consenso: Sacachipana cuestiona el sistema de transferencia de bienes inmuebles que se basa únicamente en el consenso de

las partes, inspirado en los sistemas francés e italiano, al señalar que este modelo no garantiza adecuadamente la seguridad jurídica en su país. Según el autor, el problema se agrava debido a que el sistema registral es de inscripción facultativa, lo cual limita tanto el acceso como la actualización de los registros, afectando la confianza pública en el sistema y dificultando el reconocimiento seguro de los derechos de propiedad.

Clandestinidad e inseguridad jurídica: La tesis de Sacachipana también plantea que la transferencia basada en el simple consenso propicia un sistema de transacciones opacas que carece de visibilidad y formalidad, lo que, en última instancia, desincentiva la inversión económica. Al no estar los títulos formalmente inscritos, la seguridad jurídica se ve comprometida, exponiendo a los compradores a riesgos de conflictos legales y reclamaciones futuras por parte de terceros.

Complementariedad con la jurisprudencia sobre bienes indivisos: La conclusión sobre la jurisprudencia nacional muestra que la compraventa de bienes indivisos sin inscripción registral profundiza la inseguridad jurídica, ya que el comprador solo adquiere posesión y no plena titularidad. Esto se alinea con la postura de Sacachipana, que advierte sobre los riesgos de la no inscripción, ya que esta deja al comprador en una posición de vulnerabilidad ante posibles terceros que sí tengan sus derechos registrados. La jurisprudencia pone de relieve que la falta de inscripción es una debilidad clave, ya que no solo dificulta el ejercicio pleno de la propiedad sino que también limita las posibilidades de disponer del bien en términos de venta, arrendamiento o uso como garantía.

Importancia de la inscripción registral para la seguridad jurídica: Ambos análisis coinciden en la necesidad de un sistema registral confiable y obligatorio que brinde seguridad jurídica a los derechos de propiedad. La jurisprudencia refuerza la conclusión de que la inscripción registral es esencial para proteger al comprador frente a terceros y para consolidar el reconocimiento de sus derechos de propiedad. La inscripción no solo proporciona certeza sobre la titularidad sino que, en un sistema registral robusto, permite el desarrollo de un mercado inmobiliario más dinámico y seguro.

Concluimos en que, tanto la perspectiva de Sacachipana como la jurisprudencia nacional

resaltan las limitaciones de un sistema de transferencia basado solo en el consenso sin una inscripción registral obligatoria. Ambos puntos de vista subrayan que la inscripción es fundamental para fortalecer la seguridad jurídica, proteger al comprador de potenciales disputas y promover un entorno de inversión estable. Un sistema registral obligatorio y confiable contribuiría no solo a resolver los problemas de clandestinidad y falta de transparencia, sino que también fortalecería el desarrollo y la actualización continua de los registros inmobiliarios, incentivando así un entorno legal y económico más seguro y atractivo para los actores del mercado inmobiliario.

CONCLUSIONES

PRIMERA: La jurisprudencia nacional en torno a conflictos por la compraventa de bienes indivisos resalta dos factores clave para la validez del contrato: el cumplimiento de los requisitos esenciales del contrato de compraventa (identificación del bien, precio determinado y consentimiento mutuo) y la legitimación para contratar de las partes involucradas. Las sentencias de los casos analizados subrayan que la ausencia de cualquiera de estos elementos puede dar lugar a la nulidad del acto jurídico, protegiendo así los derechos de copropietarios no involucrados en el contrato o cuyos derechos no fueron legítimamente representados. La observancia rigurosa de estos elementos es fundamental para asegurar la validez y ejecutabilidad de las transacciones en bienes indivisos.

SEGUNDA: La jurisprudencia muestra que la compraventa de bienes indivisos sin título de propiedad registrado conlleva importantes riesgos y limitaciones. Aunque el principio consensualista permite la transferencia de derechos mediante el solo consentimiento, la falta de inscripción del título crea una debilidad en la seguridad jurídica de los derechos de propiedad. Esto implica que el comprador solo adquiere la posesión y no la plena titularidad, exponiéndose a posibles reclamaciones de terceros con derechos inscritos. En este contexto, la inscripción registral se vuelve esencial para garantizar el reconocimiento y la protección de los derechos de propiedad.

TERCERA: La jurisprudencia peruana sobre copropiedades en bienes indivisos reafirma que, si bien cada copropietario tiene la libertad de disponer de su "cuota ideal", cualquier acción que afecte al bien en su totalidad debe contar con el consentimiento de todos los copropietarios. Esto protege la integridad de los derechos colectivos sobre el bien y garantiza que ningún copropietario pueda tomar decisiones unilaterales que perjudiquen a

los demás. Además, los actos realizados sin la aprobación de todos los copropietarios o que exceden la cuota correspondiente a un copropietario son nulos.

RECOMENDACIONES

PRIMERA: Para evitar conflictos legales en la compraventa de bienes indivisos, se recomienda que cada copropietario verifique exhaustivamente que todos los requisitos formales y la legitimación de las partes estén debidamente cumplidos antes de celebrar el contrato. Es importante que los copropietarios no solo expresen su consentimiento de manera clara y documentada, sino que también se aseguren de contar con la asesoría legal necesaria para garantizar que sus derechos están plenamente representados en cualquier acto de disposición. Este enfoque proactivo evitará futuras demandas de nulidad y consolidará la seguridad jurídica en transacciones de copropiedad

SEGUNDA: Es recomendable que los copropietarios gestionen la inscripción del bien indiviso antes de realizar actos de transferencia, asegurando que su titularidad esté debidamente registrada. Los compradores, por su parte, deberían verificar la situación registral del bien antes de adquirirlo, ya que la inscripción ofrece una protección jurídica adicional contra eventuales disputas y permite que la compraventa otorgue derechos plenos de propiedad. Además, se sugiere que las partes involucren a profesionales legales en el proceso para evaluar los riesgos y asegurar la legitimidad de los derechos de propiedad.

TERCERA: Para prevenir conflictos, los copropietarios deberían formalizar acuerdos sobre la administración y disposición del bien indiviso, preferentemente mediante un reglamento interno o convenio de copropiedad que especifique las reglas para la toma de decisiones colectivas. Además, antes de realizar cualquier disposición sobre el bien común, es recomendable que los copropietarios obtengan la asesoría de un abogado especializado en derecho civil, para asegurar que los actos estén dentro de los límites legales y se respeten los derechos individuales y colectivos en la copropiedad.

BIBLIOGRAFÍA

- Avilez Hilario, E. M., & Avilez Hilario, M. R. (2022). *La inscripción registral de la compraventa de porciones de bienes inmuebles no independizados y su seguridad jurídica en el Perú* [Universidad Peruana Los Andes].
<http://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/4832>
- Crespo Santiago, N. del R., & Carrasco Ramos, G. Y. (2020). *La imposibilidad del copropietario de adquirir por prescripción adquisitiva los bienes en copropiedad y su influencia en el tráfico de bienes en la ciudad de Huancayo, 2017-2018* [Universidad Peruana Los Andes]. <http://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/1874>
- Giraldo Giraldo, J. P. (2021). *Análisis de la jurisprudencia de la corte suprema de justicia sobre la prueba diabólica en el ejercicio de la pretensión reivindicatoria* [bachelorThesis, Escuela de Derecho y Ciencias Políticas].
<https://repository.upb.edu.co/handle/20.500.11912/9010>
- Huanca Valencia, R. M. (2019). *La venta de bien ajeno: Un analisis juridico desde la posicion del verus dominus* [Universidad Nacional del Altiplano].
https://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14082/11644/Huanca_Valencia_Robinson_Max.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Mamani Acero, E. (2018). *“LA VENTA DE BIEN AJENO Y EL DELITO DE ESTELIONATO EN EL SISTEMA JURÍDICO PERUANO* [Universidad Nacional del Altiplano].
http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14082/10043/Mamani_Acero_Eloy.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Pineda Gonzales, J. A. (2008). *Investigacion Juridica* (1° Edición). Pacifico.
- Ruales Pico, H. N. (2022). *La compraventa de derechos y acciones hereditarios y las diferentes acciones judiciales* [bachelorThesis].
<https://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/15793>
- Sacachipana Apaza, E. (2017). *Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a traves de la inscripción registral* [Universidad Nacional del Altiplano].

http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14082/4274/Sacachipana_Apa_za_Edgar.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Sanchez Espejo, F. G. (2019). *Guia de Tesis y Proyectos de Investigación* (Primera Edicion). Tarea Asociacion Grafica Educativa.

Valencia, R. M. (2019). *LA VENTA DE BIEN AJENO: UN ANÁLISIS JURÍDICO DESDE LA POSICIÓN DEL VERUS DOMINUS* [Universidad Nacional del Altiplano]. http://repositorio.unap.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14082/11644/Huanca_Valencia_Robinson_Max.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Vasquez Moncayo, M. F. (2021). *La posesion efectiva, un justo título y sus efectos jurídicos frente a terceros o legatarios* [Universidad Católica de Cuenca]. <https://dspace.ucacue.edu.ec/server/api/core/bitstreams/c997dc26-15c2-48ce-b80a-809c84c90e24/content>

Ynope Flores, E. K. (2023). *La Eficacia Probatoria en el Mejor Derecho a la Posesión en la Ciudad de Bagua 2017-2021*. [Universidad Nacional Toribio Rodriguez de Mendoza de Amazonas]. <https://repositorio.untrm.edu.pe/handle/20.500.14077/3282>

ANEXOS

Anexo 01: Matriz de categorización.

TÍTULO: Implicancias de la Venta de un bien Indiviso respecto a los atributos de propiedad en la jurisprudencia nacional al 2023

Problemas de la investigación	Objetivos de la investigación	Categorías	Metodología	Técnicas e Instrumentos
<p>Problema general ¿Cómo se pronuncia la jurisprudencia nacional sobre la validez y resolución de los conflictos en la compra venta de bienes indivisos respecto a los atributos de propiedad?</p>	<p>Objetivo general Analizar la jurisprudencia nacional sobre la validez y resolución de los conflictos en la compra venta de bienes indivisos respecto a los atributos de propiedad</p>	Bien indiviso	<p>TIPO DE INVESTIGACIÓN Jurídico Descriptivo</p>	Análisis Documental
<p>Problema específico ¿Cuáles son los problemas que surgen como consecuencia de una compraventa de un bien indiviso que no cuenta con título de propiedad?</p>	<p>Objetivo específico Describir los problemas que surgen como consecuencia de una compraventa de un bien indiviso que no cuenta con título de propiedad</p>	Atributos de propiedad	<p>METODOLOGIA DE INVESTIGACION Cualitativo.</p>	Ficha de Análisis Documental
<p>¿Cómo aborda la jurisprudencia nacional los conflictos de copropiedad sobre el uso, disposición y disfrute de un bien indiviso? 2023?</p>	<p>Explicar el abordaje de la jurisprudencia nacional los conflictos de copropiedad sobre el uso, disposición y disfrute de un bien indiviso de Puno, 2023.</p>			

Anexo 02: Fichas de análisis documental.

FICHA DE ANÁLISIS DE DOCUMENTAL

I. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO DE ANÁLISIS

1.1 Título del artículo:

1.2 Autor:

1.3 Lugar de edición:

1.4 Idioma:

1.5 Año:

1.6 Enlace:

II. CRITERIOS DE ANÁLISIS

RESUMEN:
ARGUMENTOS:
ANÁLISIS CRÍTICO:
CONCLUSIONES:

Puno,