**LIBRO V

DERECHOS REALES**

**SECCION PRIMERA**

**Disposiciones Generales**

**Noción de Derechos Reales**

**Artículo 881.-**Son derechos reales los regulados en este Libro y otras leyes.

**Improcedencia de prohibición de enajenar o gravar**

**Artículo 882.-**No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.

***Normas que rigen los predios rústicos***

***Artículo 883.-****Los derechos reales sobre predios rústicos se rigen por la legislación de la materia.***(\*)**

**(\*) Artículo derogado por el segundo párrafo de la Primera Disposición Final del Decreto Legislativo Nº 653, publicado el 01-08-91.**

**Normas que rigen la propiedad incorporal**

**Artículo 884.-**Las propiedades incorporales se rigen por su legislación especial.

**SECCION SEGUNDA**

**Bienes**

**TITULO  I**

**Clases de Bienes**

**Bienes inmuebles**

**Artículo 885.-**Son inmuebles:

1.- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
2.- El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
3.- Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
*4.- Las naves y aeronaves.***(\*)**

**(\*) Inciso** derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

5.- Los diques y muelles.
*6.- Los pontones, plataformas y edificios flotantes*.**(\*)**

**(\*) Inciso** derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

7.- Las concesiones para explotar servicios públicos.
8.- Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
*9.- Las estaciones y vías de ferrocarriles y el material rodante afectado al servicio***(\*)**

**(\*) Inciso** derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

10.- Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
11.- Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad. [(\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS](http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll/demo/coleccion00000.htm/tomo00006.htm/sumilla00008.htm?f=templates$fn=document-frame.htm$3.0)

**CONCORDANCIAS:     Ley N° 29080 (Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento)**

**Bienes muebles**

**Artículo 886.-**Son muebles:

1.- Los vehículos terrestres de cualquier clase.

2.- Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.

3.- Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal.

4.- Los materiales de construcción o procedentes de una demolición si no están unidos al suelo.

5.- Los títulos valores de cualquier clase o los instrumentos donde conste la adquisición de créditos o de derechos personales.

6.- Los derechos patrimoniales de autor, de inventor, de patentes, nombres, marcas y otros similares.

7.- Las rentas o pensiones de cualquier clase.

8.- Las acciones o participaciones que cada socio tenga en sociedades o asociaciones, aunque a éstas pertenezcan bienes inmuebles.

9.- Los demás bienes que puedan llevarse de un lugar a otro.

10.- Los demás bienes no comprendidos en el artículo 885.

**TITULO  II**

**Partes integrantes y accesorios**

**Noción de parte integrante**

**Artículo 887.-**Es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien.

Las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares.

**Noción de bienes accesorios**

**Artículo 888.-**Son accesorios los bienes que, sin perder su individualidad, están permanentemente afectados a un fin económico u ornamental con respecto a otro bien.

La afectación sólo puede realizarla el propietario del bien principal o quien tenga derecho a disponer de él, respetándose los derechos adquiridos por terceros.

Los accesorios pueden ser materia de derechos singulares.

El aprovechamiento pasajero de un bien para la finalidad económica de otro no le otorga la calidad de accesorio.

La separación provisional del accesorio para servir a la finalidad económica de otro bien, no le suprime su calidad.

**Partes integrantes y accesorias**

**Artículo 889.-**Las partes integrantes de un bien y sus accesorios siguen la condición de éste, salvo que la ley o el contrato permita su diferenciación o separación.

**TITULO  III**

**Frutos y Productos**

**Noción de frutos**

**Artículo 890.-**Son frutos los provechos renovables que produce un bien, sin que se altere ni disminuya su sustancia.

**Clases de frutos**

**Artículo 891.-**Los frutos son naturales, industriales y civiles. Son frutos naturales los que provienen del bien, sin intervención humana. Son frutos industriales los que produce el bien, por la intervención humana. Son frutos civiles los que el bien produce como consecuencia de una relación jurídica.

**Percepción de frutos naturales, industriales y civiles**

**Artículo 892.-**Los frutos naturales, industriales y civiles pertenecen al propietario, productor y titular del derecho respectivamente, sin perjuicio de los derechos adquiridos.

Se perciben los frutos naturales cuando se recogen, los industriales cuando se obtienen y los civiles cuando se recaudan.

**Cómputo de frutos industriales o civiles**

**Artículo 893.-**Para el cómputo de los frutos industriales o civiles, se rebajarán los gastos y desembolsos realizados para  obtenerlos.

**Concepto de productos**

**Artículo 894.-**Son productos los provechos no renovables que se extraen de un bien.

**Aplicación extensiva de las normas sobre frutos**

**Artículo 895.-**Las disposiciones sobre frutos comprenden los productos si ellas no los excluyen expresamente.

**SECCION TERCERA**

**Derechos Reales Principales**

**TITULO  I**

**Posesión**

**CAPITULO PRIMERO**

**Disposiciones Generales**

**Noción de posesión**

**Artículo 896.-**La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

**Servidor de la posesión**

**Artículo 897.-**No es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.

**Adición del plazo posesorio**

**Artículo 898.-**El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le trasmitió válidamente el bien.

**Coposesión**

**Artículo 899.-**Existe coposesión cuando dos o más personas poseen un mismo bien conjuntamente.

Cada poseedor puede ejercer sobre el bien actos posesorios, con tal que no signifiquen la exclusión de los demás.

**CAPITULO SEGUNDO**

**Adquisición y Conservación de la Posesión**

**Adquisición de la posesión**

**Artículo 900.-**La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley.

**Tradición**

**Artículo 901.-**La tradición se realiza mediante la entrega del bien a quien debe recibirlo o a la persona designada por él o por la ley y con las formalidades que ésta establece.

**Sucedáneos de la tradición**

**Artículo 902.-**La tradición también se considera realizada:

1.- Cuando cambia el título posesorio de quien está poseyendo.

2.- Cuando se transfiere el bien que está en poder de un tercero. En este caso, la tradición produce efecto en cuanto al tercero sólo desde que es comunicada por escrito.

**Tradición documental**

**Artículo 903.-**Tratándose de artículos en viaje o sujetos al régimen de almacenes generales, la tradición se realiza por la entrega de los documentos destinados a recogerlos.

Sin embargo, el adquirente de buena fe de objetos no identificables, a quien se hubiere hecho entrega de los mismos, tiene preferencia sobre el tenedor de los documentos, salvo prueba en contrario.

**Conservación de la posesión**

**Artículo 904.-**Se conserva la posesión aunque su ejercicio esté impedido por hechos de naturaleza pasajera.

**CAPITULO TERCERO**

**Clases de Posesión y sus Efectos**

**Posesión inmediata y mediata**

**Artículo 905.-**Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.

**CONCORDANCIAS:     D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, Art. 40, num. 5**          **D.S. N° 011-2010-VIVIENDA, Art. 39 Num. 2  y Art. 42 Num. 1) del Reglamento**

**Posesión ilegítima de buena fe**

**Artículo 906.-**La posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.

**Duración de la buena fe**

**Artículo 907.-**La buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada.

**Posesión de buena fe y los frutos**

**Artículo 908.-**El poseedor de buena fe hace suyos los frutos.

**Responsabilidad del poseedor de mala fe**

**Artículo 909.-**El poseedor de mala fe responde de la pérdida o detrimento del bien aun por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que éste también se hubiese producido en caso de haber estado en poder de su titular.

**Obligación del poseedor de mala fe a restituir frutos**

**Artículo 910.-**El poseedor de mala fe está obligado a entregar los frutos percibidos y, si no existen, a pagar su valor estimado al tiempo que los percibió o debió percibir.

**Posesión precaria**

**Artículo 911.-**La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido.

**CAPITULO CUARTO**

**Presunciones Legales**

**Presunción de propiedad**

**Artículo 912.-**El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito.

**Presunción de posesión de accesorios**

**Artículo 913.-**La posesión de un bien hace presumir la posesión de sus accesorios.

La posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.

**Presunción de buena fe del poseedor**

**Artículo 914.-**Se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario.

La presunción a que se refiere este artículo no favorece al poseedor del bien inscrito a nombre de otra persona.

**Presunción de posesión continua**

**Artículo 915.-**Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

**CAPITULO QUINTO**

**Mejoras**

**Clases de mejoras**

**Artículo 916.-**Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro del bien.

Son útiles, las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien .

Son de recreo, cuando sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

**Derecho al valor o al retiro de las mejoras**

**Artículo 917.-**El poseedor tiene derecho a valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución y a retirar las de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar por su valor actual.

La regla del párrafo anterior no es aplicable a las mejoras hechas después de la citación judicial sino cuando se trata de las necesarias.

**Derecho de retención**

**Artículo 918.-**En los casos en que el poseedor debe ser reembolsado de mejoras, tiene el derecho de retención.

**Prescripción de la acción de reembolso**

**Artículo 919.-**Restituido el bien, se pierde el derecho de separación, y transcurridos dos meses prescribe la acción de reembolso.

**CAPITULO SEXTO**

**Defensa Posesoria**

***Defensa posesoria extrajudicial***

***Artículo 920.-****El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él y recobrar el bien, sin intervalo de tiempo, si fuere desposeído, pero en ambos casos debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias*. **(\*)**

**(\*) Artículo modificado por el Artículo 67 de la Ley N° 30230, publicada el**12 julio 2014**, cuyo texto es el siguiente:**

     **“Defensa posesoria extrajudicial**

**Artículo 920.-**

El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. La acción se realiza dentro de los quince (15) días siguientes a que tome conocimiento de la desposesión. En cualquier caso, debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias.

     El propietario de un inmueble que no tenga edificación o esta se encuentre en dicho proceso, puede invocar también la defensa señalada en el párrafo anterior en caso de que su inmueble fuera ocupado por un poseedor precario. En ningún caso procede la defensa posesoria si el poseedor precario ha usufructuado el bien como propietario por lo menos diez (10) años.

     La Policía Nacional del Perú así como las Municipalidades respectivas, en el marco de sus competencias previstas en la Ley Orgánica de Municipalidades, deben prestar el apoyo necesario a efectos de garantizar el estricto cumplimiento del presente artículo, bajo responsabilidad.

     En ningún caso procede la defensa posesoria contra el propietario de un inmueble, salvo que haya operado la prescripción, regulada en el artículo 950 de este Código.**”**

**Defensa posesoria judicial**

**Artículo 921.-**Todo poseedor de muebles inscritos y de inmuebles puede utilizar las acciones posesorias y los interdictos. Si su posesión es de más de un año puede rechazar los interdictos que se promuevan contra él.

**CAPITULO SEPTIMO**

**Extinción de la Posesión**

**Causales de extinción de la posesión**

**Artículo 922.-**La posesión se extingue por:

1.- Tradición

2.- Abandono

3.- Ejecución de resolución judicial

4.- Destrucción total o pérdida del bien.

**TITULO  II**

**Propiedad**

**CAPITULO PRIMERO**

**Disposiciones Generales**

**Noción de propiedad**

**Artículo 923.-**La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. [(\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS](http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll/demo/coleccion00000.htm/tomo00006.htm/sumilla00008.htm?f=templates$fn=document-frame.htm$3.0)

**Ejercicio abusivo del derecho de propiedad**

**Artículo 924.-**Aquél que sufre o está amenazado de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados.

**Restricciones legales**

**Artículo 925.-**Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico.

**Restricciones convencionales**

**Artículo 926.-**Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros,  deben inscribirse en el registro respectivo.

**Acción reinvindicatoria**

**Artículo 927.-**La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquél que adquirió el bien por prescripción. [(\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS](http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll/demo/coleccion00000.htm/tomo00006.htm/sumilla00008.htm?f=templates$fn=document-frame.htm$3.0)

**Régimen legal de la expropiación**

**Artículo 928.-**La expropiación se rige por la legislación de la materia.

**CONCORDANCIAS:**     ***D.Leg. Nº 313 (Promulgan la Ley General de Expropiación)***               ***D.S. Nº 047-85-PCM (Reglamento del Decreto Legislativo Nº 313)***               **Ley Nº 27117 (Ley General de Expropiaciones)**

**CAPITULO SEGUNDO**

**Adquisición de la Propiedad**

**SUB-CAPITULO I**

**Apropiación**

**Apropiación de cosas libres**

**Artículo 929.-**Las cosas que no pertenecen a nadie, como las piedras, conchas u otras análogas que se hallen en el mar o en los ríos o en sus playas u orillas, se adquieren por la persona que las aprehenda, salvo las previsiones de las leyes y reglamentos.

**Apropiación por caza y pesca**

**Artículo 930.-**Los animales de caza y peces se adquieren por quien los coge, pero basta que hayan caído en las trampas o redes, o que, heridos, sean perseguidos sin interrupción.

**Caza y pesca en propiedad ajena**

**Artículo 931.-**No está permitida la caza ni la pesca en predio ajeno, sin permiso del dueño o poseedor, según el caso, salvo que se trate de terrenos no cercados ni sembrados.

Los animales cazados o pescados en contravención a este artículo pertenecen a su titular o poseedor, según el caso, sin perjuicio de la indemnización que corresponda.

**Hallazgo de objetos perdidos**

**Artículo 932.-**Quien halle un objeto perdido está obligado a entregarlo a la autoridad municipal, la cual comunicará el hallazgo mediante anuncio público. Si transcurren tres meses y nadie lo reclama, se venderá en pública subasta y el producto se distribuirá por mitades entre la Municipalidad y quien lo encontró, previa deducción de los gastos.

**Gastos y gratificación por el hallazgo**

**Artículo 933.-**El dueño que recobre lo perdido está obligado al pago de los gastos y a abonar a quien lo halló la recompensa ofrecida o, en su defecto, una adecuada a las circunstancias. Si se trata de dinero, esa recompensa no será menor a una tercera parte de lo recuperado.

**Búsqueda de tesoro en terreno ajeno**

**Artículo 934.-**No está permitido buscar tesoro en terreno ajeno cercado, sembrado o edificado, salvo autorización expresa del propietario. El tesoro hallado en contravención de este artículo pertenece íntegramente al dueño del suelo.

Quien buscare tesoro sin autorización expresa del propietario está obligado al pago de la indemnización de daños y perjuicios resultantes.

**División de tesoro encontrado en terreno ajeno**

**Artículo 935.-**El tesoro descubierto en terreno ajeno no cercado, sembrado o edificado, se divide por partes iguales entre el que lo halla y el propietario del terreno, salvo pacto distinto.

**Protección al Patrimonio Cultural de la Nación**

**Artículo 936.-**Los artículos 934 y 935 son aplicables sólo cuando no sean opuestos a las normas que regulan el patrimonio cultural de la Nación.

**SUB-CAPITULO II**

**Especificación y Mezcla**

**Adquisición por especificación y mezcla**

**Artículo 937.-**El objeto que se hace de buena fe con materia ajena pertenece al artífice, pagando el valor de la cosa empleada.

La especie que resulta de la unión o mezcla de otras de diferentes dueños, pertenece a éstos en proporción a sus valores respectivos.

**SUB-CAPITULO III**

**Accesión**

**Noción de accesión**

**Artículo 938.-**El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él.

**Accesión por aluvión**

**Artículo 939.-**Las uniones de tierra y los incrementos que se forman sucesiva e imperceptiblemente en los fundos situados a lo largo de los ríos o torrentes, pertenecen al propietario del fundo.

**Accesión por avulsión**

**Artículo 940.-**Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible en un campo ribereño y lo lleva al de otro propietario ribereño, el primer propietario puede reclamar su propiedad, debiendo hacerlo dentro de dos años del acaecimiento. Vencido este plazo perderá su derecho de propiedad, salvo que el propietario del campo al que se unió la porción arrancada no haya tomado aún posesión de ella.

**Edificación de buena fe en terreno ajeno**

**Artículo 941.-**Cuando se edifique de buena fe en terreno ajeno, el dueño del suelo puede optar entre hacer suyo lo edificado u obligar al invasor a que le pague el terreno. En el primer caso, el dueño del suelo debe pagar el valor de la edificación, cuyo monto será el promedio entre el costo y el valor actual de la obra. En el segundo caso, el invasor debe pagar el valor comercial actual del terreno.

**Mala fe del propietario del suelo**

**Artículo 942.-**Si el propietario del suelo obra de mala fe, la opción de que trata el artículo 941 corresponde al invasor de buena fe, quien en tal caso puede exigir que se le pague el valor actual de la edificación o pagar el valor comercial actual del terreno.

**Edificación de mala fe en terreno ajeno**

**Artículo 943.-**Cuando se edifique de mala fe en terreno ajeno, el dueño puede exigir la demolición de lo edificado si le causare perjuicio, más el pago de la indemnización correspondiente o hacer suyo lo edificado sin obligación de pagar su valor. En el primer caso la demolición es de cargo del invasor.

**Invasión del suelo colindante**

**Artículo 944.-**Cuando con una edificación se ha invadido parcialmente y de buena fe el suelo de la propiedad vecina sin que el dueño de ésta se haya opuesto, el propietario del edificio adquiere el terreno ocupado, pagando su valor, salvo que destruya lo construido.

Si la porción ocupada hiciere insuficiente el resto del terreno para utilizarlo en una construcción normal, puede exigirse al invasor que lo adquiera totalmente.

Cuando la invasión a que se refiere este artículo haya sido de mala fe, regirá lo dispuesto en el artículo 943.

**Edificación o siembra con materiales, plantas o semillas ajenas**

**Artículo 945.-**El que de buena fe edifica con materiales ajenos o siembra plantas o semillas ajenas adquiere lo construido o sembrado, pero debe pagar el valor de los materiales, plantas o semillas y la indemnización por los daños y perjuicios causados.

Si la edificación o siembra es hecha de mala fe se aplica el párrafo anterior, pero quien construye o siembra debe pagar el doble del valor de los materiales, plantas o semillas y la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

**Accesión natural**

**Artículo 946.-**El propietario de animal hembra adquiere la cría, salvo pacto en contrario. [(\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS](http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll/demo/coleccion00000.htm/tomo00006.htm/sumilla00008.htm?f=templates$fn=document-frame.htm$3.0)

Para que los animales se consideren frutos, basta que estén en el vientre de la madre, aunque no hayan nacido.

En los casos de inseminación artificial realizada con elementos reproductivos procedentes de animal ajeno, el propietario de la hembra adquiere la cría pagando el valor del elemento reproductor, si obra de buena fe, y el triple de dicho valor, si lo hace de mala fe.

**SUB-CAPITULO IV**

**Trasmisión de la Propiedad**

**Transferencia de propiedad de bien mueble**

**Artículo 947.-**La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente.

**Adquisición a “non dominus” de bien mueble**

**Artículo 948.-**Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo. Se exceptúan de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal.

**Transferencia de propiedad de bien inmueble**

**Artículo 949.-**La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

**SUB-CAPITULO V**

**Prescripción Adquisitiva**

**Prescripción adquisitiva**

**Artículo 950.-**La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

**Requisitos de la prescripción adquisitiva de bien mueble**

**Artículo 951.-**La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay.

**Declaración judicial de prescripción adquisitiva**

**Artículo 952.-**Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario.

La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño.

**Interrupción de término prescriptorio**

**Artículo 953.-**Se interrumpe el término de la prescripción si el poseedor pierde la posesión o es privado de ella, pero cesa ese efecto si la recupera antes de un año o si por sentencia se le restituye.

**CAPITULO TERCERO**

**Propiedad Predial**

**SUB-CAPITULO I**

**Disposiciones generales**

**Extensión del derecho de propiedad**

**Artículo 954.-**La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.

La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

**CONCORDANCIAS:     R. N° 340-2008-SUNARP-SN, Directiva, Num. I.8, Cuarto Párrafo**

**Propiedad del suelo, subsuelo y sobresuelo**

**Artículo 955.-**El subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo. [(\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS](http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll/demo/coleccion00000.htm/tomo00006.htm/sumilla00008.htm?f=templates$fn=document-frame.htm$3.0)

**Acciones por obra que amenaza ruina**

**Artículo 956.-**Si alguna obra amenaza ruina, quien tenga legítimo interés puede pedir la reparación, la demolición o la adopción de medidas preventivas.

**Régimen de la propiedad predial**

**Artículo 957.-**La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

**Régimen de la propiedad horizontal**

**Artículo 958.-**La propiedad horizontal se rige por la legislación de la materia.

**SUB-CAPITULO II**

**Limitaciones por razón de Vecindad**

**Actos para evitar peligro de propiedades vecinas**

**Artículo 959.-**El propietario no puede impedir que en su predio se ejecuten actos para servicios provisorios de las propiedades vecinas, que eviten o conjuren un peligro actual o inminente, pero se le indemnizará por los daños y perjuicios causados.

**Paso de materiales de construcción por predio ajeno**

**Artículo 960.-**Si para construir o reparar un edificio es indispensable pasar materiales por predio ajeno o colocar en él andamios, el dueño de éste debe consentirlo, recibiendo indemnización por los daños y perjuicios que se le causen.

**Límites a la explotación industrial del predio**

**Artículo 961.-**El propietario, en ejercicio de su derecho y especialmente en su trabajo de explotación industrial, debe abstenerse de perjudicar las propiedades contiguas o vecinas, la seguridad, el sosiego y la salud de sus habitantes.

Están prohibidos los humos, hollines, emanaciones, ruidos, trepidaciones y molestias análogas que excedan de la tolerancia que mutuamente se deben los vecinos en atención a las circunstancias.

**Prohibición de abrir o cavar pozos que dañen propiedad vecina**

**Artículo 962.-**Al propietario de un inmueble no le está permitido abrir o cavar en su terreno pozos susceptibles de causar ruina o desmoronamiento en la propiedad vecina o de perjudicar las plantaciones en ella existentes y puede ser obligado a guardar las distancias necesarias para la seguridad de los predios afectados, además de la obligación de pagar la indemnización por los daños y perjuicios.

**Obras y depósitos nocivos y peligrosos**

**Artículo 963.-**Si cerca de un lindero se construye horno, chimenea, establo u otros similares o depósito para agua o materias húmedas, penetrantes, explosivas o radioactivas o se instala maquinaria o análogos, deben observarse las distancias y precauciones establecidas por los reglamentos respectivos y, a falta de éstos, las que sean necesarias para preservar la solidez o la salubridad de los predios vecinos. La inobservancia de esta disposición puede dar lugar al cierre o retiro de la obra y a la indemnización de daños y perjuicios.

**Paso de aguas por predio vecino**

**Artículo 964.-**El propietario no puede hacer que las aguas correspondientes al predio discurran en los predios vecinos, salvo pacto distinto.

**SUB-CAPITULO III**

**Derechos del Propietario**

**Derecho a cercar un predio**

**Artículo 965.-**El propietario de un predio tiene derecho a cercarlo.

**Obligación de deslinde y amojonamiento**

**Artículo 966.-**El propietario de un predio puede obligar a los vecinos, sean propietarios o poseedores, al deslinde y al amojonamiento.

**Derecho al corte de ramas y raíces invasoras del predio**

**Artículo 967.-**Todo propietario puede cortar las ramas de los árboles que se extiendan sobre el predio y las raíces que lo invadan. Cuando sea necesario, podrá recurrir a la autoridad municipal o judicial para el ejercicio de estos derechos.

**CAPITULO CUARTO**

**Extinción de la Propiedad**

**Causales de extinción de la propiedad**

**Artículo 968.-**La propiedad se extingue por:

1.- Adquisición del bien por otra persona.

2.- Destrucción o pérdida total o consumo del bien.

3.- Expropiación.

4.- Abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado.

**CONCORDANCIAS:     Ley Nº 29415, Arts. 11 y siguientes (Declaración administrativa de abandono)**

**CAPITULO QUINTO**

**Copropiedad**

**SUB-CAPITULO I**

**Disposiciones Generales**

**Noción de Copropiedad**

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

**Presunción de igualdad de cuotas**

**Artículo 970.-**Las cuotas de los propietarios se presumen iguales, salvo prueba en contrario.

El concurso de los copropietarios, tanto en los beneficios como en las cargas, está en proporción a sus cuotas respectivas.

**Decisiones sobre el bien común**

**Artículo 971.-**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.

**Régimen aplicable a la administración judicial de los bienes comunes**

**Artículo 972.-**La administración judicial de los bienes comunes se rige por el Código de Procedimientos Civiles. **(\*)**

**(\*)  La referencia al Código de Procedimientos Civiles debe entenderse efectuada al Código Procesal Civil.**

**Administración del bien común por uno de los copropietarios**

**Artículo 973.-**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.

**SUB-CAPITULO II**

**Derechos y Obligaciones de los Copropietarios**

**Derecho de uso del bien común**

**Artículo 974.-**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.

**Indemnización por uso total o parcial del bien**

**Artículo 975.-**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.

**Derecho de disfrute**

**Artículo 976.-**El derecho de disfrutar corresponde a cada copropietario. Estos están obligados a reembolsarse proporcionalmente los provechos obtenidos del bien.

**Disposición de la cuota ideal y sus frutos**

**Artículo 977.-**Cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos.

**Condicionabilidad de la validez de actos de propiedad exclusiva**

**Artículo 978.-**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.

**Reinvindicación y defensa del bien común**

**Artículo 979.-**Cualquier copropietario puede revindicar 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.

**CONCORDANCIAS:     R.SMV Nº 013-2013-SMV, Num. 3.2 (Herederos reconocidos)**

**Mejoras necesarias y útiles en la copropiedad**

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

**Gastos de conservación y cargas del bien común**

**Artículo 981.-**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 afecten al bien común.

**Saneamiento por evicción del bien común**

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

**SUB-CAPITULO III**

**Partición**

**Noción de partición**

**Artículo 983.-**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.

**Obligatoriedad de la partición**

**Artículo 984.-**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.

**Imprescriptibilidad de la acción de partición**

**Artículo 985.-**La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes.

**Partición convencional**

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

***Artículo 987.-****Si alguno de los copropietarios es incapaz o ausente, puede hacerse partición convencional o por medio de árbitros, pero será aprobada por el juez previa tasación, y dictamen del Ministerio Público, con audiencia del consejo de familia cuando lo haya y lo estime conveniente.***(\*)**

**(\*) Artículo modificado por la**[**Primera Disposición Modificatoria del Texto Unico Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial Nº 010-93-JUS**](http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll?f=id$id=demo%3Ar%3A1293c$cid=demo$t=document-frame.htm$an=JD_modifica1685$3.0#JD_modifica1685)**, publicada el 22-04-93, cuyo texto es el siguiente:**

**Partición convencional especial**

**"Artículo 987.-**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 constituído.**"**

**Partición de bienes indivisibles**

**Artículo 988.-**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.

**Derecho de preferencia del copropietario**

**Artículo 989.-**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 copartícipes. [(\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS](http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll/demo/coleccion00000.htm/tomo00006.htm/sumilla00008.htm?f=templates$fn=document-frame.htm$3.0)

**Lesión en la partición**

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

**Diferimiento o suspensión de la partición**

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

**SUB-CAPITULO IV**

**Extinción de la Copropiedad**

**Causales de extinción de la copropiedad**

**Artículo 992.-**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.

**SUB-CAPITULO V**

**Pacto de Indivisión**

**Plazo y efectos del pacto de indivisión**

**Artículo 993.-**Los copropietarios pueden celebrar pacto de indivisión por un plazo no mayor de cuatro años y renovarlo 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.

**SUB-CAPITULO VI**

**Medianería**

**Presunción de medianería**

**Artículo 994.-**Las paredes, cercos o zanjas situados entre dos predios se presumen comunes, mientras no se pruebe lo contrario.

**Obtención de medianería**

**Artículo 995.-**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.

**Uso de pared medianera**

**Artículo 996.-**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.

**Construcción de pared medianera**

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

**Cargas de la medianería**

**Artículo 998.-**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.

**TITULO  III**

**Usufructo**

**CAPITULO PRIMERO**

**Disposiciones Generales**

**Noción de Usufructo**

**Artículo 999.-**El usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno.

Pueden excluirse del usufructo determinados provechos y utilidades.

El usufructo puede recaer sobre toda clase de bienes no consumibles, salvo lo dispuesto en los artículo 1018 a 1020.

**Constitución del usufructo**

**Artículo 1000.-**El usufructo se puede constituir por:

1.- Ley cuando expresamente lo determina.

2.- Contrato o acto jurídico unilateral.

3.- Testamento.

**Plazo del usufructo**

**Artículo 1001.-**El usufructo es temporal. El usufructo constituido en favor de una persona jurídica no puede exceder de treinta años y cualquier plazo mayor que se fije se reduce a éste.

Tratándose de bienes inmuebles de valor monumental de propiedad del Estado que sean materia de restauración con fondos de personas naturales o jurídicas, el usufructo que constituya el Estado en favor de éstas podrá tener un plazo máximo de noventinueve años.

**Transferencia o gravamen del usufructo**

**Artículo 1002.-**El usufructo, con excepción del legal, puede ser transferido a título oneroso o gratuito o ser gravado, respetándose su duración y siempre que no haya prohibición expresa.

**Usufructo del bien expropiado**

**Artículo 1003.-**En caso de expropiación del bien objeto del usufructo, éste recaerá sobre el valor de la expropiación.

**Usufructo legal sobre productos**

**Artículo 1004.-**Cuando el usufructo legal recae sobre los productos a que se refiere el artículo 894, los padres restituirán la mitad de los ingresos netos obtenidos.

**Régimen de los efectos del usufructo**

**Artículo 1005.-**Los efectos del usufructo se rigen por el acto constitutivo y, no estando previstos en éste, por las disposiciones del presente título.

**CAPITULO SEGUNDO**

**Deberes y Derechos del Usufructuario**

**Inventario y tasación de bienes por el usufructuario**

**Artículo 1006.-**Al entrar en posesión, el usufructuario hará inventario y tasación de los bienes muebles, salvo que haya sido expresamente eximido de esa obligación por el propietario que no tenga heredero forzoso. El inventario y la tasación serán judiciales cuando se trata del usufructo legal y del testamentario.

**Obligación del usufructuario de prestar garantía**

**Artículo 1007.-**El usufructuario está obligado a prestar la garantía señalada en el título constitutivo de su derecho o la que ordene el juez, cuando éste encuentre que puede peligrar el derecho del propietario.

**Explotación del bien**

**Artículo 1008.-**El usufructuario debe explotar el bien en la forma normal y acostumbrada.

**Prohibición de modificar el bien usufructuado**

**Artículo 1009.-**El usufructuario no debe hacer ninguna modificación sustancial del bien o de su uso.

**Obligación del usufructuario de pagar tributos y rentas**

**Artículo 1010.-**El usufructuario debe pagar los tributos, las rentas vitalicias y las pensiones de alimentos que graven los bienes.

**Derecho de subrogación del usufructuario**

**Artículo 1011.-**Si el usufructuario paga la deuda hipotecaria o el interés que ésta devenga, se subroga en el crédito pagado.

**Desgaste del bien por disfrute ordinario**

**Artículo 1012.-**El usufructuario no responde del desgaste por el disfrute ordinario.

**Obligación de reparar el bien usufructuado**

**Artículo 1013.-**El usufructuario está obligado a efectuar las reparaciones ordinarias y, si por su culpa se necesitan obras extraordinarias, debe hacerlas a su costo.

**Reparaciones ordinarias**

**Artículo 1014.-**Se consideran reparaciones ordinarias las que exijan los desperfectos que procedan del uso normal de los bienes y sean indispensables para su conservación.

El propietario puede exigir judicialmente la ejecución de las reparaciones. El pedido se tramita como incidente.

**Aplicación supletoria de las normas sobre mejoras**

**Artículo 1015.-**Las reglas sobre mejoras necesarias, útiles y de recreo establecidas para la posesión se aplican al usufructo.

**Propiedad de frutos pendientes**

**Artículo 1016.-**Pertenecen al usufructuario los frutos naturales y mixtos pendientes al comenzar el usufructo; y al propietario, los pendientes a su término.

**Oposición por infracciones del propietario**

**Artículo 1017.-**El propietario puede oponerse a todo acto del usufructuario que importe una infracción de los artículos 1008 y 1009 y pedir al juez que regule el uso o explotación. El pedido se tramita como incidente.

**CAPITULO TERCERO**

**Cuasiusufructo**

**Usufructo de dinero**

**Artículo 1018.-**El usufructo de dinero sólo da derecho a percibir la renta.

**Usufructo de un crédito**

**Artículo 1019.-**El usufructuario de un crédito tiene las acciones para el cobro de la renta y debe ejercitar las acciones necesarias para que el crédito no se extinga.

**Cobro de capital**

**Artículo 1020.-**Si el usufructuario cobra el capital, debe hacerlo conjuntamente con el propietario y en este caso el usufructo recaerá sobre el dinero cobrado.

**CAPITULO CUARTO**

**Extinción y modificación del Usufructo**

**Causales de extinción del usufructo**

**Artículo 1021.-**El usufructo se extingue por:

1.- Cumplimiento de los plazos máximos que prevé el artículo 1001 o del establecido en el acto constitutivo.

2.- Prescripción resultante del no uso del derecho durante cinco años.

3.- Consolidación.

4.- Muerte o renuncia del usufructuario.

5.- Destrucción o pérdida total del bien.

6.- Abuso que el usufructuario haga de su derecho, enajenando o deteriorando los bienes o dejándolos perecer por falta de reparaciones ordinarias. En este caso el juez declara la extinción.

**Usufructo a favor de varias personas**

**Artículo 1022.-**El usufructo constituido en favor de varias personas en forma sucesiva se extingue a la muerte de la última.

Si el usufructo fuera constituido en favor de varias personas en forma conjunta, la muerte de alguna de éstas determinará que las demás acrezcan su derecho. Este usufructo también se extingue con la muerte de la última persona. [(\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS](http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll/demo/coleccion00000.htm/tomo00006.htm/sumilla00008.htm?f=templates$fn=document-frame.htm$3.0)

**Destrucción del bien usufructuado**

**Artículo 1023.-**Si la destrucción del bien ocurre por dolo o culpa de un tercero, el usufructo se transfiere a la indemnización debida por el responsable del daño.

Si se destruye el bien dado en usufructo, estando asegurado por el constituyente o el usufructuario, el usufructo se transfiere a la indemnización pagada por el asegurador.

**Destrucción o pérdida parcial del bien usufructuado**

**Artículo 1024.-**Si el bien sujeto al usufructo se destruye o pierde en parte, el usufructo se conserva sobre el resto.

**Usufructo sobre fundo o edificio**

**Artículo 1025.-**Si el usufructo se establece sobre un fundo del cual forma parte un edificio que llega a destruirse por vetustez o accidente, el usufructuario tiene derecho a gozar del suelo y de los materiales.

Pero si el usufructo se encuentra establecido solamente sobre un edificio que llega a destruirse, el usufructuario no tiene derecho al suelo ni a los materiales, ni al edificio que el propietario reconstruya a su costa.

**TITULO  IV**

**Uso y Habitación**

**Régimen legal del derecho de uso**

**Artículo 1026.-**El derecho de usar o de servirse de un bien no consumible se rige por las disposiciones del título anterior, en cuanto sean aplicables.

**Derecho de habitación**

**Artículo 1027.-**Cuando el derecho de uso recae sobre una casa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el derecho de habitación.

**Extensión de los derechos de uso y habitación**

**Artículo 1028.-**Los derechos de uso y habitación se extienden a la familia del usuario, salvo disposición distinta.

**Carácter personal de los derechos de uso y habitación**

**Artículo 1029.-**Los derechos de uso y habitación no pueden ser materia de ningún acto jurídico, salvo la consolidación.

**TITULO  V**

**Superficie**

**Superficie: Noción y plazo**

**Artículo 1030.-**Puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo.

Este derecho no puede durar más de noventinueve años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto.

**Constitución o transmisibilidad**

**Artículo 1031.-**El derecho de superficie puede constituirse por acto entre vivos o por testamento. Este derecho es trasmisible, salvo prohibición expresa.

**Extensión del derecho de superficie**

**Artículo 1032.-**El derecho de superficie puede extenderse al aprovechamiento de una parte del suelo, no necesaria para la construcción, si dicha parte ofrece ventaja para su mejor utilización.

**Pervivencia del derecho de superficie**

**Artículo 1033.-**El derecho de superficie no se extingue por la destrucción de lo construido.

**Extinción del derecho de superficie**

**Artículo 1034.-**La extinción del derecho de superficie importa la terminación de los derechos concedidos por el superficiario en favor de tercero.

**TITULO  VI**

**Servidumbres**

**Servidumbre legal y convencional**

**Artículo 1035.-**La ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de alguno de sus derechos.

**Caracteristicas de la servidumbre**

**Artículo 1036.-**Las servidumbres son inseparables de ambos predios. Sólo pueden trasmitirse con ellos y subsisten cualquiera sea su propietario.

**Perpetuidad de la servidumbre**

**Artículo 1037.-**Las servidumbres son perpetuas, salvo disposición legal o pacto contrario.

**Indivisibilidad de la servidumbre**

**Artículo 1038.-**Las servidumbres son indivisibles. Por consiguiente, la servidumbre se debe entera a cada uno de los dueños del predio dominante y por cada uno de los del sirviente.

**División del predio dominante**

**Artículo 1039.-**Si el predio dominante se divide, la servidumbre subsiste en favor de los adjudicatarios que la necesiten, pero sin exceder el gravamen del predio sirviente.

**Servidumbres aparentes**

**Artículo 1040.-**Sólo las servidumbres aparentes pueden adquirirse por prescripción, mediante la posesión continua durante cinco años con justo título y buena fe o durante diez años sin estos requisitos.

**Constitución de servidumbre por el usufructuario**

**Artículo 1041.-**El usufructuario puede constituir servidumbres por el plazo del usufructo, con conocimiento del propietario. [(\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS](http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll/demo/coleccion00000.htm/tomo00006.htm/sumilla00008.htm?f=templates$fn=document-frame.htm$3.0)

**Servidumbre de predio sujeto a copropiedad**

**Artículo 1042.-**El predio sujeto a copropiedad sólo puede ser gravado con servidumbres si prestan su asentimiento todos los copropietarios. Si hubiere copropietarios incapaces, se requerirá autorización judicial, observándose las reglas del artículo 987 en cuanto sean aplicables.

El copropietario puede adquirir servidumbres en beneficio del predio común, aunque lo ignoren los demás copropietarios.

**Extensión y condiciones de la servidumbre**

**Artículo 1043.-**La extensión y demás condiciones de las servidumbres se rigen por el título de su constitución y, en su defecto, por las disposiciones de este Código.

Toda duda sobre la existencia de una servidumbre, sobre su extensión o modo de ejercerla, se interpreta en el sentido menos gravoso para el predio sirviente, pero sin imposibilitar o dificultar el uso de la servidumbre.

**Obras para ejercicio de servidumbre**

**Artículo 1044.-**A falta de disposición legal o pacto en contrario, el propietario del predio dominante hará a su costo las obras requeridas para el ejercicio de la servidumbre, en el tiempo y forma que sean de menor incomodidad para el propietario del predio sirviente.

**Conservación de la servidumbre**

**Artículo 1045.-**La servidumbre se conserva por el uso de una persona extraña, si lo hace en consideración al predio dominante.

**Prohibición de aumentar gravamen**

**Artículo 1046.-**El propietario del predio dominante no puede aumentar el gravamen del predio sirviente por hecho o acto propio.

**Prohibición de impedir el uso de servidumbre**

**Artículo 1047.-**El propietario del predio sirviente no puede impedir el ejercicio o menoscabar el uso de la servidumbre. Si por razón de lugar o modo la servidumbre le es incómoda, podrá ser variada si no perjudica su uso.

**Servidumbre sobre bien propio**

**Artículo 1048.-**El propietario de dos predios puede gravar uno con servidumbre en beneficio del otro.

**Extinción por destrucción total**

**Artículo 1049.-**Las servidumbres se extinguen por destrucción total, voluntaria o involuntaria, de cualquiera de los edificios, dominante o sirviente, sin mengua de las relativas al suelo. Pero reviven por la reedificación, siempre que pueda hacerse uso de ellas.

**Extinción por falta de uso**

**Artículo 1050.-**Las servidumbres se extinguen en todos los casos por el no uso durante cinco años.

**Servidumbre legal de paso**

**Artículo 1051.-**La servidumbre legal de paso se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos.

Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le de salida o cuando se abre un camino que de acceso inmediato a dicho predio.

**Onerosidad de la servidumbre legal de paso**

**Artículo 1052.-**La servidumbre del artículo 1051 es onerosa. Al valorizársela, deberán tenerse también en cuenta los daños y  perjuicios que resultaren al propietario del predio sirviente.

**Servidumbre de paso gratuito**

**Artículo 1053.-**El que adquiere un predio enclavado en otro del enajenante adquiere gratuitamente el derecho al paso.

**Amplitud del camino en el derecho de paso**

**Artículo 1054.-**La amplitud del camino se fijará según las circunstancias.

**SECCION CUARTA**

**Derechos Reales de Garantía**

**TITULO  I**

**Prenda**

**CAPITULO PRIMERO**

**Disposiciones Generales**

***Constitución y finalidad***

***Artículo 1055.-****La prenda se constituye sobre un bien mueble, mediante su entrega física o jurídica, para asegurar el cumplimiento de cualquier obligación*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Indivisibilidad de la prenda***

***Artículo 1056.-****La prenda es indivisible y garantiza la obligación mientras no se cumpla íntegramente, aun cuando dicha obligación o el bien prendado sean divisibles. Cuando se han dado en prenda varios bienes no se puede desafectar ninguno sin pagar el total de la obligación, salvo pacto distinto*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Extensión de la prenda***

***Artículo 1057.-****La prenda se extienda a todos los accesorios del bien. Los frutos y aumentos del bien prendado pertenecen al propietario, salvo pacto distinto.***(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Requisitos de validez***

***Artículo 1058.-****Son requisitos para la validez de la prenda:*

*1.- Que grave el bien quien sea su propietario o quien esté autorizado legalmente.*

*2.- Que el bien se entregue física o jurídicamente al acreedor, a la persona designada por éste o a la que señalen las partes, sin perjuicio de lo dispuesto en la última parte del artículo 1059*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Prenda legal***

***Artículo 1059.-****Se entiende entregado jurídicamente el bien al acreedor cuando queda en poder del deudor. La entrega jurídica sólo procede respecto de bienes muebles inscritos. En este caso, la prenda sólo surte efecto desde su inscripción en el registro respectivo*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Prenda sucesiva sobre un mismo bien***

***Artículo 1060.-****Un bien puede ser gravado con prenda en garantía de varios créditos y en favor de varias personas sucesivamente, con aviso a los acreedores que ya tienen la misma garantía.*

*Los acreedores seguirán el orden en que han sido constituidas las prendas para el efecto de la preferencia*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Formalidad de la prenda***

***Artículo 1061.-****La prenda no surte efecto contra tercero si no consta en documento de fecha cierta, salvo lo dispuesto en la última parte del artículo 1059*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Contenido del documento de constitución***

***Artículo 1062.-****El documento en que consta la prenda debe mencionar la obligación principal y contener una designación detallada del bien gravado.***(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Prenda tácita***

***Artículo 1063.-****La prenda que garantiza una deuda sirve de igual garantía a otra que se contraiga entre los mismos acreedor y deudor, siempre que la nueva deuda conste por escrito de fecha cierta*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Depositario del bien prendado***

***Artículo 1064.-****El acreedor o el tercero que recibe la prenda tiene la calidad de depositario*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Prenda legal***

***Artículo 1065.-****Las prendas legales se rigen por las disposiciones de este título y por los artículos 1118 a 1120, y sólo proceden respecto de bienes muebles susceptibles de inscripción*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Nulidad de pacto comisorio***

***Artículo 1066.-****Aunque no se pague la deuda, el acreedor no puede apropiarse del bien prendado por la cantidad prestada. Es nulo el pacto en contrario*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

**CAPITULO SEGUNDO**

**Derechos y Obligaciones**

***Retención de prenda***

***Artículo 1067.-****La prenda confiere al acreedor el derecho a retener el bien. El tercer adquirente no puede exigir su restitución ni su entrega si antes no han sido íntegramente pagados el capital e intereses y reembolsados los gastos relativos a la deuda y a la conservación del bien*. [*(\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS*](http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll/demo/coleccion00000.htm/tomo00006.htm/sumilla00008.htm?f=templates$fn=document-frame.htm$3.0) **(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Preferencia del acreedor prendario***

***Artículo 1068.-****El derecho del acreedor prendario, en relación al bien, es preferente al de los demás acreedores.*

*La preferencia subsiste sólo en tanto el bien dado en prenda permanezca en posesión del acreedor o del tercero designado por las partes, o cuando se trate de prenda inscrita.*

*Esta preferencia no rige tratándose del acreedor por el saldo del precio de venta, cuando este derecho aparece inscrito en el registro correspondiente con anterioridad a la prenda.***(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Ejecución de la prenda***

***Artículo 1069.-****Vencido el plazo sin haberse cumplido la obligación, el acreedor puede proceder a la venta del bien en la forma pactada al constituirse la obligación. A falta de pacto, se tramita como proceso de ejecución de garantías. La oposición del deudor sólo puede sustentarse en prueba documental que acredite indubitablemente el pago.*

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Defensa posesoria de la prenda***

***Artículo 1070.-****El acreedor que ha perdido involuntariamente la posesión del bien recibido en prenda, puede ejercer, además de las acciones de defensa de la posesión, la acción reivindicatoria si ella corresponde al constituyente.***(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Pago por falta de entrega de prenda***

***Artículo 1071.-****Si el deudor no entrega el bien ofrecido en prenda o el que debe sustituirlo conforme al artículo 1072, el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación principal aunque el plazo no esté vencido.***(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Cambio de bien dado en prenda***

***Artículo 1072.-****Si resulta no ser del constituyente el bien dado en prenda, el acreedor tiene derecho a que se le entregue otro equivalente.*

*Tiene el mismo derecho cuando ha sido engañado sobre la prenda o cuando ésta es insuficiente por culpa del deudor o por vicio del bien*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Sustitución de prenda***

***Artículo 1073.-****Puede sustituirse una prenda por otra, comprobando judicialmente la necesidad y la equivalencia de la garantía. El ejercicio de este derecho corresponde a cualquiera de las partes y se tramita de acuerdo a las reglas del juicio de menor cuantía*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Deterioro de prendado***

***Artículo 1074.-****Cuando el bien dado en prenda se deteriora hasta temerse que será insuficiente para garantizar la deuda, el acreedor, con aviso previo al constituyente, puede pedir autorización judicial para vender el bien, a menos que el deudor o el constituyente ofrezca otra garantía que el juez considere satisfactoria.***(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Obligación de cuidar la prenda***

***Artículo 1075.-****El acreedor está obligado a cuidar la prenda con la diligencia ordinaria requerida*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Prohibición de usar el bien prendado***

***Artículo 1076.-****El acreedor no puede usar el bien sin el consentimiento del constituyente.*

*Si hay abuso del bien prendado, tanto el deudor como el constituyente, si son distintos, pueden pedir que sea puesto en poder de un tercero*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Prenda de bienes fructíferos***

***Artículo 1077.-****Si se da en prenda un bien fructífero, el acreedor, salvo pacto contrario o disposición especial de la ley, tiene la facultad de hacer suyos los frutos imputándolos primero a los intereses y gastos y después al capital.***(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Prenda de bien destinado a explotación***

***Artículo 1078.-****Si se ha entregado en prenda un bien que por su naturaleza está destinado a ser explotado económicamente, quien lo guarda debe cuidar que sea explotado, con conocimiento del propietario. Los frutos de esta explotación pertenecen al propietario, pero el acreedor puede aplicarlos a la amortización de intereses, gastos y, si alcanza, a la del capital.*

*El propietario puede oponerse a la explotación por el depositario, si importa riesgo para el bien.*

*Toda cuestión relacionada con la explotación del bien prendado se tramita como incidente*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Responsabilidad del depositario***

***Artículo 1079.-****El depositario que abusa de la prenda es responsable de la pérdida o deterioro, aun por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que demuestre que la pérdida o deterioro se habrían producido aun cuando no hubiese abusado del bien prendado.*

*Si el bien prendado se deteriora, procede la designación de un nuevo depositario*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

*D****evolución de prenda***

*Artículo 1080.-*El que guarda el bien prendado está obligado a devolverlo cuando se cumpla la obligación y queden satisfechos los gastos de conservación, bajo responsabilidad. **(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Pérdida de prenda por depositario***

***Artículo 1081.-****Si se pierde la prenda por culpa del depositario, éste debe sustituirla por otra de la misma especie y calidad, o pagar su valor actual, a elección del acreedor*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Pérdida de la prenda después de cumplida la obligación***

***Artículo 1082.-****Cuando la pérdida se produce por causas no imputables al depositario, ocurrida después de cumplida la obligación principal, aquél pagará el valor actual de la prenda si no tuvo motivo para demorar su devolución, salvo que pruebe que se habría perdido por la misma causa, de haber estado en poder de quien debía recibirla*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Reducción de la prenda***

***Artículo 1083.-****Es aplicable a la prenda lo dispuesto en los artículos 1115 y 1116*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

**CAPITULO TERCERO**

**Prenda sobre Créditos y Títulos Valores**

***Prenda sobre crédito***

***Artículo 1084.-****Sólo pueden darse en prenda créditos que consten de documento, el mismo que debe ser entregado al acreedor o, de mediar acuerdo entre las partes, ser confiado a un tercero o depositado en institución de crédito.*

*El asentimiento del constituyente es irrevocable y el deudor debe ser notificado.***(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Prelación de prenda sobre crédito***

***Artículo 1085.-****Si sobre un crédito existen varios derechos de prenda, tendrá prelación aquel cuyo derecho preceda al de los demás*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Obligaciones del acreedor prendario***

***Artículo 1086.-****El acreedor prendario está obligado a cobrar los intereses del crédito u otras prestaciones periódicas, imputando su monto primero a los intereses y gastos, de ser el caso, y luego al capital. El acreedor prendario está obligado, bajo responsabilidad, a realizar los actos de conservación del crédito recibido en prenda*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Prenda sobre títulos valores***

***Artículo 1087.-****Si la prenda consiste en títulos valores, éstos deben ser entregados. Cuando se trata de títulos a la orden y nominativos, debe observarse la ley de la materia.***(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Prenda sobre créditos de sumas de dinero***

***Artículo 1088.-****Cuando la prenda consiste en créditos de sumas de dinero, el acreedor prendario tiene derecho a cobrar el capital e intereses y debe ejercitar las acciones necesarias para que el crédito no se extinga. Si el acreedor cobra los intereses o el capital, debe depositarlos en una institución de crédito*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

***Prenda de dinero***

***Artículo 1089.-****La prenda de dinero da derecho al acreedor a hacer efectivo su crédito con cargo al dinero prendado.***(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

**CAPITULO CUARTO**

**Extinción de la Prenda**

***Extinción de la Prenda***

***Artículo 1090.-****La prenda se acaba por:*

*1.- Extinción de la obligación que garantiza.*

*2.- Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.*

*3.- Renuncia del acreedor.*

*4.- Destrucción total del bien.*

*5.- Expropiación.*

*6.- Consolidación*.**(\*)**

**(\*)**Artículo derogado por la **Sexta Disposición Final de la Ley Nº 28677**, publicada el 01 marzo 2006, **vigente** a los noventa días de la publicación de la citada Ley.

**TITULO  II**

**Anticresis**

**Definición de anticresis**

**Artículo 1091.-**Por la anticresis se entrega un inmueble en garantía de una deuda, concediendo al acreedor el derecho de explotarlo y percibir sus frutos.

**Formalidades**

**Artículo 1092.-**El contrato se otorgará por escritura pública, bajo sanción de nulidad, expresando la renta del inmueble y el interés que se pacte.

**Imputación de la renta del inmueble**

**Artículo 1093.-**La renta del inmueble se aplica al pago de los intereses y gastos, y el saldo al capital.

**Obligaciones del acreedor anticrético**

**Artículo 1094.-**Las obligaciones del acreedor son las mismas del arrendatario, excepto la de pagar la renta.

**Retención del inmueble por otra deuda**

**Artículo 1095.-**El acreedor no puede retener el inmueble por otra deuda, si no se le concedió este derecho.

**Normas supletorias aplicables**

**Artículo 1096.-**Son aplicables a la anticresis las reglas establecidas para la prenda en lo que no se opongan a las consignadas en este título.

**CONCORDANCIAS:     *R. N° 540-2003-SUNARP-SN, Reglam.Insc.Reg.Predios., Art. 122 (Cancelación del asiento de anticresis por declaración del acreedor)***

**TITULO  III**

**Hipoteca**

**CAPITULO PRIMERO**

**Disposiciones Generales**

**CONCORDANCIAS:     Ley N° 28698 (Ley que facilita la constitución y ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias para programas de viviendas)
               Ley N° 28971 (Ley que crea las Empresas Administradoras Hipotecarias)**

**Noción de hipoteca**

**Artículo 1097.-**Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero.

La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

**Formalidad de la hipoteca**

**Artículo 1098.-**La hipoteca se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la ley.

**Requisitos de validez de hipoteca**

**Artículo 1099.-**Son requisitos para la validez de la hipoteca:

1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.

2.- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.

3.- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

**Carácter inmobiliario de la hipoteca**

**Artículo 1100.-**La hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados.

**Extensión de la hipoteca**

**Artículo 1101.-**La hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo pacto distinto.

**Indivisibilidad de la hipoteca**

**Artículo 1102.-**La hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados.

**Hipoteca sobre conjunto de bienes que conforman una explotación económica**

**Artículo 1103.-**Los contratantes pueden considerar como una sola unidad para los efectos de la hipoteca, toda explotación económica que forma un conjunto de bienes unidos o dependientes entre sí.

**Garantía de obligación futura o eventual**

**Artículo 1104.-**La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual.

**Hipoteca sujeta a modalidad**

**Artículo 1105.-**La hipoteca puede ser constituida bajo condición o plazo.

**Prohibición de hipotecar bienes futuros**

**Artículo 1106.-**No se puede constituir la hipoteca sobre bienes futuros.

**CONCORDANCIAS:     R. N° 340-2008-SUNARP-SN, Directiva, Num. I.8, Segundo Párrafo**

**Cobertura de la hipoteca**

**Artículo 1107.-**La hipoteca cubre el capital, los intereses que devengue, las primas del seguro pagadas por el acreedor y las costas del juicio.

**Garantía de títulos transmisibles**

**Artículo 1108.-**La escritura de constitución de hipoteca para garantizar títulos trasmisibles por endoso o al portador, consignará, además de las circunstancias propias de la constitución de hipoteca, las relativas al número y valor de los títulos que se emitan y que garanticen la hipoteca; la serie o series a que correspondan; la fecha o fechas de la emisión; el plazo y forma en que deben ser amortizados; la designación de un fideicomisario; y las demás que sirvan para determinar las condiciones de dichos títulos.

**Hipoteca de varios inmuebles**

**Artículo 1109.-**El acreedor cuya hipoteca comprenda varios inmuebles podrá, a su elección, perseguir a todos ellos simultáneamente o sólo a uno, aun cuando hubieran pertenecido o pasado a propiedad de diferentes personas o existieren otras hipotecas. Sin embargo, el juez podrá, por causa fundada, fijar un orden para la venta de los bienes afectados.

**Cumplimiento anticipado de la obligación**

**Artículo 1110.-**Si los bienes hipotecados se pierden o deterioran de modo que resulten insuficientes, puede pedirse el cumplimiento de la obligación aunque no esté vencido el plazo, salvo que se garantice ésta a satisfacción del acreedor.

**Nulidad del pacto comisorio**

**Artículo 1111.-**Aunque  no se cumpla la obligación, el acreedor no adquiere la propiedad del inmueble por el valor de la hipoteca. Es nulo el pacto en contrario.

**CAPITULO SEGUNDO**

**Rango de las Hipotecas**

**Preferencia de hipotecas**

**Artículo 1112.-**Las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antiguedad conforme a la fecha de registro, salvo cuando se ceda su rango.

**Hipotecas ulteriores**

**Artículo 1113.-**No se puede renunciar a la facultad de gravar el bien con segunda y ulteriores hipotecas.

**Cesión de rango preferente**

**Artículo 1114.-**El acreedor preferente puede ceder su rango a otro acreedor hipotecario. Para que la cesión produzca efecto contra el deudor se requiere que éste la acepte o que le sea comunicada fehacientemente. [(\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS](http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll/demo/coleccion00000.htm/tomo00006.htm/sumilla00008.htm?f=templates$fn=document-frame.htm$3.0)

**CAPITULO TERCERO**

**Reducción de la Hipoteca**

**Reducción del monto de la hipoteca**

**Artículo 1115.-**El monto de la hipoteca puede ser reducido por acuerdo entre acreedor y deudor.

La reducción sólo tendrá efecto frente a tercero después de su inscripción en el registro.

**Reducción judicial del monto de la hipoteca**

**Artículo 1116.-**El deudor hipotecario puede solicitar al juez la reducción del monto de la hipoteca, si ha disminuido el importe de la obligación. La petición se tramita como incidente.

**CAPITULO CUARTO**

**Efectos de la Hipoteca frente a Terceros**

**Acción personal y acción real del acreedor**

**Artículo 1117.-**El acreedor puede exigir el pago al deudor, por la acción personal; o al tercer adquirente del bien hipotecado, usando de la acción real. El ejercicio de una de estas acciones no excluye el de la otra, ni el hecho de dirigirla contra el deudor, impide se ejecute el bien que esté en poder de un tercero, salvo disposición diferente de la ley.

**CAPITULO QUINTO**

**Hipotecas Legales**

**Hipotecas legales**

**Artículo 1118.-**Además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconocen las siguientes:

1.- La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero.

2.- La del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle.

3.- La de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios.

**Constitución e inscripción de hipoteca legal**

**Artículo 1119.-**Las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118 se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan.

En los demás casos, el derecho del acreedor surge de la inscripción de las hipotecas legales en el registro. Las personas en cuyo favor se reconocen dichas hipotecas, pueden exigir el otorgamiento de los instrumentos necesarios para su inscripción.

**Renuncia y cesión de rango**

**Artículo 1120.-**Las hipotecas legales son renunciables y también puede cederse su rango respecto a otras hipotecas legales y convencionales.

La renuncia y la cesión pueden hacerse antelada y unilateralmente.

**Normas aplicables a la hipoteca legal**

**Artículo 1121.-**Las reglas de los artículos 1097 a 1117 y 1122 rigen para las hipotecas legales en cuanto sean aplicables.

**CAPITULO SEXTO**

**Extinción de la Hipoteca**

**Causas de extinción de la hipoteca**

**Artículo 1122.-**La hipoteca se acaba por:

1.- Extinción de la obligación que garantiza.

2.- Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.

3.- Renuncia escrita del acreedor.

4.- Destrucción total del inmueble.

5.- Consolidación.

**CONCORDANCIAS:     *R. N° 540-2003-SUNARP-SN, Reglam.Insc.Reg.Predios., Art. 110 (Cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del
               acreedor)***

**TITULO  IV**

**Derecho de Retención**

**Derecho de retención**

**Artículo 1123.-**Por el derecho de retención un acreedor retiene en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado. Este derecho procede en los casos que establece la ley o cuando haya conexión entre el crédito y el bien que se retiene.

**Bienes no susceptibles de retención**

**Artículo 1124.-**La retención no puede ejercerse sobre bienes que al momento de recibirse estén destinados a ser depositados o entregados a otra persona.

**Indivisibilidad del derecho de retención**

**Artículo 1125.-**El derecho de retención es indivisible. Puede ejercerse por todo el crédito o por el saldo pendiente, y sobre la totalidad de los bienes que estén en posesión del acreedor o sobre uno o varios de ellos.

**Límite y cese del derecho de retención**

**Artículo 1126.-**La retención se ejercita en cuanto sea suficiente para satisfacer la deuda que la motiva y cesa cuando el deudor la paga o la garantiza.

**Ejercicio judicial y extrajudicial de la retención**

**Artículo 1127.-**El derecho de retención se ejercita:

1.- Extrajudicialmente, rehusando la entrega del bien hasta que se cumpla la obligación por la cual se invoca.

2.- Judicialmente, como excepción que se opone a la acción destinada a conseguir la entrega del bien. El juez puede autorizar que se sustituya el derecho de retención por una garantía suficiente.

**Inscripción o anotación preventiva del derecho de retención**

**Artículo 1128.-**Para que el derecho de retención sobre inmuebles surta  efecto contra terceros, debe ser inscrito en el registro de la propiedad inmueble.

Sólo se puede ejercitar el derecho de retención frente al adquirente a título oneroso que tiene registrado su derecho de propiedad, si el derecho de retención estuvo inscrito con anterioridad a la adquisición.

Respecto a los inmuebles no inscritos, el derecho de retención puede ser registrado mediante anotación preventiva extendida por mandato judicial.

**Embargo y remate del bien hipotecado**

**Artículo 1129.-**El derecho de retención no impide el embargo y el remate del bien, pero el adquirente no puede retirarlo del poder del retenedor sino entregándole el precio de la subasta, en lo que baste para cubrir su crédito y salvo la preferencia hipotecaria que pueda existir.

**Nulidad del pacto comisorio**

**Artículo 1130.-**Aunque no se cumpla la obligación, el retenedor no adquiere la propiedad del bien retenido. Es nulo el pacto contrario.

**Aplicación del derecho de retención**

**Artículo 1131.-**Las reglas de este título son aplicables a todos los casos en que la ley reconozca el derecho de retención, sin perjuicio de los preceptos especiales.