

¿SON LAS MEJORAS ÚTILES ACTOS QUE REQUIEREN EL ACUERDO TOTAL
DE LOS COPROPIETARIOS DE UN BIEN INMUEBLE?

ARE USEFUL IMPROVEMENTS ACTS THAT REQUIRE THE ENTIRE
AGREEMENT OF THE CO-OWNERS OF A PROPERTY?

Milagros Daysi Cueva Tadeo
Estudiante del IX de la Facultad de Derecho de la Universidad de San Martín de Porres
mcuevatadeo@gmail.com

Enviado: 23 de junio de 2015

Aceptado: 25 de junio de 2015

SUMARIO:

1. RESUMEN 2. INTRODUCCIÓN 3. MARCO TEÓRICO 3.1. Bases teóricas 3.1.1 Mejoras
3.1.2. Mejoras útiles 4. EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD 4.1 La adopción de decisiones
sobre el bien común 4.2 Diferencia entre modificaciones en el bien y actos de administración
4.3 Las mejoras útiles como modificaciones en el bien 4.4. El pago de mejoras útiles 4.5 La
accesión entre copropietarios 5.CONCLUSIONES

1. RESUMEN

El presente artículo de investigación tiene el objetivo de determinar si para realizar mejoras útiles en un bien inmueble que se encuentra bajo el régimen de copropiedad, se requiere el acuerdo total de los copropietarios. Para ello se realizó una revisión de la legislación, la doctrina y la jurisprudencia, en donde se observó cual es el criterio que se tiene en cuenta respecto de las decisiones sobre el bien común.



Reconocimiento - No comercial - Sin obra derivada
CC BY-NC-ND

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Todo régimen de copropiedad implica toma de decisiones sobre el bien común, se debe tener en cuenta sobre qué es lo que se decide para ver si es necesaria la unanimidad o la mayoría, en el caso concreto de la introducción de mejoras se observa que la Ley no ha hecho referencia específicamente a éste concepto; sin embargo, encontramos que sí considera el concepto “introducir modificaciones”, en el que consideramos se hace referencia a las mejoras útiles.

ABSTRACT

This research paper aims to determine whether to make useful improvements to a property that is under the co-ownership, the full agreement of the co-owners is required. This needed a review of legislation, doctrine and jurisprudence, where was observed what the criteria taken into account for decisions on the common property was considered.

All co-ownership involves making decisions about the common property, what should be considered first of all is about what co-owners will decide to select the form of the decision whether unanimity or majority, in the case of improvements is observed that the Law did not refer specifically to this concept; however, we found that it does consider the concept of "modifications", which we consider is related to the useful improvements.

PALABRAS CLAVE

Mejoras útiles, régimen de copropiedad y acuerdo total de copropietarios.

KEYWORDS

Useful improvements, Co-ownership and Full agreement of co-owners.

2. INTRODUCCIÓN

El régimen de copropiedad es una institución dentro de los Derechos Reales que tiene gran relevancia por tener particularidades que sólo en éste derecho se observan.

La característica fundamental de la copropiedad es la existencia de 2 o más titulares respecto de un bien que será común a ellos, es a partir de ésta característica que surgen las demás. Se considera a éste derecho no como un poder absoluto porque no existe plena libertad de los copropietarios sobre el bien común, los copropietarios no pueden ejercer las mismas facultades que un propietario.

Surge entonces la cuestión siguiente: si uno o varios copropietarios desean realizar una mejora útil en el inmueble, esto es una modificación que signifique un aumento en el valor del bien, deberán de tener la aprobación de todos los copropietarios para realizarla o sólo requerirá la mayoría absoluta.

Es entonces cuando se tiene el objetivo general de determinar la forma de adopción de decisiones sobre el bien común a través de la interpretación de la norma, según doctrina y jurisprudencia, así como también los objetivos específicos de dar interpretación al término “introducir modificaciones” del inciso 1 del artículo 971 del CC., diferenciar el término mejoras útiles de “actos de administración ordinaria” y determinar la implicancia del artículo 980 del CC.

La justificación al tema de investigación radica en la necesidad de establecer un criterio uniforme respecto de la forma de adopción de los acuerdos que se dirigen a algún cambio en la morfología del bien, pues se observa que la Ley no hace referencia expresa a la introducción de mejoras. El análisis de lo dicho por la doctrina y la jurisprudencia sobre las mejoras útiles en el régimen de copropiedad, ayudarán a tener una mejor visión de lo que es su regulación, evitando así confundirse a tales mejoras con actos de administración ordinaria.

Es así que se desarrollará un breve marco teórico a efectos de tener un concepto de cada término a utilizarse en el desarrollo de la investigación. En el contenido se desarrollará el régimen de copropiedad, la adopción de decisiones sobre el bien común, diferencia entre modificaciones en el bien y actos de administración, las mejoras útiles como modificaciones en el bien, la accesión entre copropietarios y el pago de mejoras útiles.

3. MARCO TEÓRICO

3.1 Bases teóricas

3.1.1 Mejoras

Las mejoras son aquellas modificaciones que se realizan en el bien y que van a tener como consecuencia la obligación de reembolsar, dependiendo del tipo de mejora y siempre que hayan sido hechas por quien no es propietario.

La clasificación contenida en el artículo 916 del Código Civil nos hace referencia a las mejoras necesarias, útiles y de recreo. Las mejoras necesarias son aquellas que son

imprescindibles para la conservación del bien y las de recreo aquellas que van dirigidas al ornato del bien. En el caso de las mejoras útiles, que es el punto central del tema de investigación, se detallará en el apartado siguiente.

3.1.2 Mejoras útiles

De acuerdo a lo normado por el Código Civil, las mejoras útiles son "las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias aumentan el valor y la renta del bien".

A efectos de establecer un concepto con mayor amplitud, se tiene como punto de partida la propuesta por el Dr. Gonzales, N. (2007) quien señala:

"El concepto útil, tratándose de las mejoras, se vincula a lo económico, fructuoso, productivo, provechoso (lo provechoso es el término que conduce a lo útil), por ejemplo, aperturar una nueva tienda hacia la calle, adicionar algunas habitaciones, introducir plantaciones permanentes en un fundo rústico, habilitar o ampliar la frontera agrícola, etc." (p. 221).

Así también, el Profesor Gonzales, G. (2005) señala que la mejora útil es "toda modificación material que aumenta el valor del bien (...). Y no se puede considerar como mejora los aumentos de valor originados por cuestiones extrínsecas a la actuación del poseedor" (p. 444).

Coincide también el Profesor Borda, G. (2003), sobre el concepto de mejora útil señala: "son aquellas (...) que no siendo indispensables aumentan la rentabilidad de un inmueble, le introducen una modernización conveniente, etc. Como se ve, se trata de conceptos fluidos, elásticos, en los que muchas veces la apreciación judicial decidirá si estamos en presencia de una mejora necesaria o útil" (p. 87).

Concluimos entonces que las mejoras útiles son aquellas modificaciones materiales realizadas en el bien con la finalidad de aumentar el valor del bien, es así que siempre se va a tener en cuenta el valor económico de la modificación para que éste sea considerado como mejora útil.

4. RÉGIMEN DE COPROPIEDAD

La copropiedad es un régimen especial en el que dos o más personas, sean naturales o jurídicas, son titulares de un bien en común. Además, se rige por normas diferentes a las de la propiedad, ya que si bien se tiene un poder exclusivo sobre el bien en común -esto es respecto

de su cuota ideal-, éste se va a ver limitado por los otros derechos que también ejercen los demás copropietarios.

La relación que existe en el régimen de copropiedad es entre el copropietario y el bien en común, la Ley no señala que exista alguna relación entre los copropietarios. Sin perjuicio de ello, surgen relaciones cuando entre los cotitulares haya que tomar decisiones respecto del bien y éstos tengan efectos obligacionales, cuando se tenga que incurrir en gastos por motivo del bien, cuando haya que designar a un administrador y demás situaciones que se encuentran regulados por el Código Civil.

Como lo señala el Dr. Gonzalez, N. (2007) "ninguno de los copropietarios puede ejercer su derecho a título personal en una parte determinada o material del bien, de lo contrario no habría copropiedad por estar desnaturalizado el concepto de cuota ideal" (p. 486) y es que el término cuota ideal toma importancia en cuanto a los derechos de cada condómino, ya que las acciones y derechos que cada titular tenga respecto del bien no va a significar una parte determinada del bien físicamente, entrando aquí el carácter abstracto del derecho, sino que conjuntamente - entiéndase el 100% de acciones y derechos- configuran el bien mas no separados.

4.1 Adopción de decisiones sobre el bien común

Como bien se ha señalado en el apartado anterior, la titularidad sobre el bien en común no se ejerce personalmente, sino en conjunto. La ley ha establecido dos formas de adopción de acuerdos sobre el bien común, según el artículo 971 del Código Civil será " unanimidad para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones en él" y será "mayoría absoluta para los actos de administración ordinaria".

Creemos que la norma ha dado estas dos formas con el objeto de que la administración del bien no cause conflictos entre los copropietarios, pero nos preguntamos al mismo tiempo si ésta norma verdaderamente ayuda al manejo armónico del bien en copropiedad.

La unanimidad en las decisiones se requiere con la finalidad de no afectar los derechos de los demás cotitulares, pues los actos señalados son aquellos que importan un acto trascendental en cuanto al bien. A diferencia de la mayoría absoluta requerida para meros actos de administración, los cuales generalmente están dirigidos a la conservación del bien.

Es importante señalar que estas formas de adopción de acuerdos sólo son para el bien en común, pues no se refiere en ningún caso a titularidad exclusiva que tiene cada copropietario con sus acciones y derechos sobre el total (artículo 977 Código Civil).

Al respecto, no compartimos la crítica hecha por el Dr. Gonzalez, N. (2007) quien señala que "se debió regular sobre las sesiones de los copropietarios con la concurrencia de todos, y con citación previa y expresa, con el objeto a tratarse en la sesión" (p. 491), pues si bien la copropiedad implica toma de decisiones en conjunto de los que la ley ya se ha ocupado, deviene en un exceso de regulación adicionar criterios formales cuando solo bastaría la firma de todos en los casos de unanimidad y los de la mayoría en el de actos de administración.

Sobre la adopción de decisiones por mayoría, señala el Profesor Borda, G. (2012) "las determinaciones relativas a la administración de la cosa común son tomadas por mayoría; pero es indispensable que sean tomadas en reunión de todos los condóminos o de sus legítimos representantes" (p. 328); con ello, nos indica que el acuerdo por mayoría no significa que se agrupan unos cuantos y deciden, sino que el tema a decidir debe ser de conocimiento de todos, así no estén de acuerdo con el tema.

Para el trabajo en desarrollo nos ocuparemos específicamente de la primera forma de adopción de acuerdos, esto es la unanimidad, la cual como mencionamos significa que la totalidad de copropietarios se muestren de acuerdo con lo que se decida sobre el bien común para las modificaciones en el bien.

4.2 Diferencia entre modificaciones en el bien y los actos de administración ordinaria.

A la sola lectura de la norma observamos que existe diferencia entre ambos términos por la forma en la toma de decisiones, el Dr. Arias, M. (2001) citando a Albaladejo señala "teóricamente no hay cuestión, aunque de hecho se pueda plantear, a veces, la duda, tanto por lo que se refiere a actos jurídicos como materiales" (p. 98).

Es pues cuestión importante determinar cuál es la implicancia que la decisión va a tener en el bien, pues continua citando el Dr. Arias, M. (2001) a Albaladejo diciendo en primer lugar sobre los actos jurídicos que "la cuestión debería decidirse negando que haya acto de administración cuando se compromete el porvenir de la cosa de una forma duradera" (p. 99), y sobre los actos materiales que "la frontera entre los que alteran o no la cosa, frecuentemente

no puede establecerse sino habida cuenta de las circunstancias. De forma que un mismo tipo de obra, por ejemplo, puede constituir alteración o no, según aquellas" (p.99).

También el Profesor Gonzales, G. (2005) en el desarrollo de los principios de rectores de la copropiedad y específicamente del principio democrático, respecto de las modificaciones dice "en nuestra opinión, este vocablo sólo puede entenderse como sinónimo de 'modificaciones jurídicas', en cuanto las modificaciones físicas del bien se producen en realidad fáctica, y con independencia a la voluntad de los copropietarios" (p. 841).

Así también, respecto de los actos de administración ordinaria acota la Profesora Palacios, E. (2005) citando a Cuadros, F. que "la administración es un acto de gestión y representación de la copropiedad, pues el administrador ejercita los actos inherentes al aprovechamiento del bien común, así como la representación de la copropiedad frente a terceros y a los mismos propietarios" (p. 77).

Entonces, mientras que las modificaciones son cambios materiales en el bien que significan aumento del valor del bien, los actos de administración son la forma en la que se gestiona el bien común que puede estar a cargo de un administrador designado por los copropietarios o ejercido por uno de ellos.

A diferencia del mero concepto desarrollado puede que en la práctica se den casos en los que no se pueda dar una categoría a la modificación en el bien como por ejemplo cuando se quiere instalar cámaras de seguridad para el bien inmueble, a fin de darle una categoría se tiene que analizar el contexto, primero será considerado como una modificación si el bien va a ser arrendado y el sistema de seguridad va a ser un plus para el arrendatario, quien lo considerará al momento de decidir si va a arrendar o no; en segundo lugar, si el bien estuviese en uso por los copropietarios y por el reciente incremento de la inseguridad ciudadana se decide instalar las cámaras se considerará un acto de administración.

Es entonces importante que se analice las circunstancias en las que se realizan las modificaciones en el bien, así como también el valor económico que significarán para todos los cotitulares en conjunto, para diferenciarlas de los actos de administración que simplemente constituyen actos que no van a tener los mismos efectos como si lo fueran los de disposición.

4.3 Las mejoras útiles como modificaciones en el bien

La Ley nos señala a las modificaciones en el bien como actos que van a requerir de unanimidad, pero no hace referencia a la forma en la que se tiene que decidir para la introducción de mejoras útiles en el bien.

Respecto de esto último, si bien en el artículo 980 del Código Civil señala que "las mejoras necesarias y útiles pertenecen a todos los copropietarios, con la obligación de responder proporcionalmente con los gastos", el mismo no hace tampoco ninguna referencia a la forma de adoptar acuerdos, sin perjuicio de los acuerdos privados que pudiesen existir entre copropietarios.

Consideramos que el legislador al referirse a la introducción de modificaciones en el artículo 971 del Código Civil está incluyendo el concepto de mejoras útiles por cuanto existe coincidencia en su contenido, esto es variación en la morfología del bien.

Entonces, las mejoras útiles cobran especial importancia pues incluye un factor económico dentro de su contenido que es el aumento del valor del bien, así como también sus efectos. Es por ello que siendo un acto que supone incremento y beneficio debe tener la conformidad de todos los cotitulares del bien.

Ello se debe diferenciar de los gastos de conservación del bien, los cuales se regulan en el artículo 981 del Código sustantivo y hacen referencia a desembolsos por "conservación y al pago de tributos, cargas y gravámenes". Señala el Profesor Gonzales, G. (2005), sobre los gastos de conservación que "cada titular de una cuota es deudor de dicha obligación de conservación del bien, pero si éste transfiere la cuota a un tercero, la obligación no persigue al sub-adquirente" (p. 851). Al respecto, es de señalar que éstos gastos son obligatorios para todos los cotitulares, así no hayan prestado consentimiento sobre los gastos, salvo pacto en contrario.

A pesar de que no exista un referente exacto del valor económico, a partir de jurisprudencia se ha señalado que "las mejoras son inversiones de capital y trabajo hechas en un bien (...) con la finalidad de aumentar su rentabilidad" Cas. N°2733-99-Huánuco.

Así afirma el Dr. Gonzalez, N. (2007), "el hecho de introducir mejoras necesarias y útiles en el bien común, por el copropietarios o por todos en conjunto requiere el acuerdo expreso de todos ellos, fijando el monto económico y sus características, cuyo concierto de voluntades debe prevalecer entre los copropietarios" (p. 497).

Por ello, al ser las mejoras actos que van a modificar el bien común, este requerirá que sea adoptado por acuerdo total de los copropietarios a fin de que no se realicen actos que no sea verdaderamente querido por todos, esto es, no sea un acuerdo en conjunto, evitando con ello todo acto material o jurídico que pueda perjudicar a cada cotitular o al bien en su conjunto.

4.4 El pago de mejoras útiles

Ya se ha detallado algunas de las razones por las cuales cuando se tiene que introducir una mejora en el bien, se requiere del acuerdo total de los cotitulares del bien común. Pero a raíz de ello surgen cuestiones adicionales, ¿el copropietario que no votó tiene que reembolsar? ¿Si no llega a aumentar el valor del bien? Creemos importante que se debe dar algunos alcances al respecto.

En primer lugar, si nos referimos a la norma, ésta sólo refiere a la obligación de “responder proporcionalmente por los gastos”, es cuando entonces se aplicará lo normado en el capítulo quinto sobre mejoras, pues por el principio de que nadie puede enriquecerse a costa del empobrecimiento del otro, se debe de reembolsar.

Es entonces cuando aparecen más cuestionamientos ¿para qué se pide unanimidad si no existe regulación suficiente para la toma de decisiones ni para el pago de ellas?, al respecto también ha dicho el Dr. Gonzalez, N. (2007) que “en sede de las mejoras, nuestra normatividad es insuficiente” y que “toda mejora útil debe ser introducida previa autorización expresa del propietario [en este caso todos los copropietarios], estableciendo el valor máximo de la mejora, de tal manera que se evite el abuso” (p.223).

Si bien establecer un valor específico en la Ley no es una opción muy conveniente por los diversos cambios en los índices económicos, se debe tener un porcentaje referencial respecto del bien, pues bien creemos que “modificaciones” es un concepto amplio que incluye al concepto mejoras, por lo que las mejoras van a ser consideradas como aquellas modificaciones al bien que van a aumentar el valor del bien, pero no serán aquellas que signifiquen una modificación a la totalidad de la estructura o hacer una estructura en donde no lo hay.

Por ejemplo, en el Exp. N° 679-2002 de la 4ta Sala Civil de Lima de fecha 17 de abril de 2002, señala “si el actor pretende darle el concepto de mejoras a una edificación y/o construcción completa sobre un terreno no resulta procedente el pago de ellas”.

Así también en la Res. N°445-2000-ORLC/TR del 15 de diciembre de 2000 se establece que “en el formulario de declaratoria de fábrica deben intervenir todos los copropietarios (...), en razón a que mediante aquella se formaliza un acto de disposición y no de administración, por cuanto a través de la construcción de la edificación se está modificando sustancialmente la composición del inmueble.

El aumento del valor del bien es un concepto que ha planteado cuestiones interminables, una de ellas fue la hecha por el Profesor Ghersi, E. (2005), quien sostiene que “el reembolso de las mejoras al costo no da incentivos suficientes para que tal inversión se produzca” (p. 153). En dicho planteamiento, el Profesor toma el entendido de mejoras sólo para el poseedor del bien, mas no en una situación de copropiedad, y que no toma el criterio de reembolso sino de indemnización, luego de un análisis en la legislación comparada.

Para el pago de mejoras entonces es necesario que exista preferentemente acuerdo total de los copropietarios y en defecto de ello, para que quien realizó la modificación pueda repetir contra los beneficiarios se configure éste aumento en su valor.

En cuanto al copropietario, también es de importancia la intención con la que efectuó la modificación, porque puede suceder lo señalado por el Profesor Ghersi, E. (2005) que “el poseedor con la inversión de la mejora está obteniendo un beneficio que es precisamente el que se deriva de la mejora misma por un tiempo determinado” (p. 155), siendo particular ese beneficio constituye una prohibición entre los copropietarios.

Cuestión diferente sería si tal beneficio efectivamente llega a todos los copropietarios, creemos que el pago de todo aquel gasto en el que haya incurrido por la mejora introducida sólo se debe realizar cuando ya se obtenga en beneficio, pues si éste nunca llega a ocurrir el condómino se verá perjudicado no sólo porque en bien común no ha sido provechoso, sino también en su patrimonio por el gasto en que incurriría.

4.5 La accesión entre copropietarios

La accesión es una institución que si bien está regulado en el capítulo de adquisición de propiedad es importante su aparición en el régimen de copropiedad, como sabemos consiste en que “el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él” (Art. 938 del CC.).

Para el análisis del tema en específico se tomará en cuenta la edificación en terreno ajeno, ello porque la norma en lo que refiere al régimen de copropiedad tampoco ha tenido en cuenta cómo se procederá en caso alguno o algunos de los copropietarios decidan realizar una modificación en el bien inmueble, y más específicamente una mejora útil.

Hemos explicado que los copropietarios son dueños –en conjunto- del bien en común, no tienen una parte física determinada que les pertenezca. Por tanto, si existiese la situación en la que se adquiere por accesión algo a favor del bien, éste beneficio será para todos los cotitulares.

No es cuestión aquí determinar cuál sería el bien principal y cuál el accesorio, ya que para el estudio del tema se entiende que el bien principal será el bien en copropiedad, sea éste un terreno o una edificación. Además, es considerado de esa manera por el Código, que en el artículo 941 le da al dueño del terreno la posibilidad de decidir si hace suyo lo edificado u obliga al invasor a pagar por el terreno.

A partir de ello nos preguntamos lo siguiente: ¿es posible que haya accesión entre los copropietarios?, es decir, si en un terreno bajo el régimen de copropiedad uno de ellos realiza una edificación –que como ya hemos señalado no constituye una mejora útil- se puede decir que lo hizo en favor de todos y que los demás no van a tener que reembolsar.

Como lo señala el Maestro Gonzáles, G. (2005) “el presupuesto de aplicación de la accesión de edificaciones es que la construcción sea realizada en terreno ajeno, es decir, por quien no es propietario del suelo” (p. 642), a diferencia del tema en donde el copropietario que realiza la edificación sí tiene titularidad aunque limitada, la tiene. Es por ello que coincidimos con el criterio que no es posible aplicar la regulación sobre accesión de edificaciones al tema de copropiedad, por cuanto quien realizase la edificación sería el dueño del terreno.

Es más el Profesor Gonzales, G. (2005) continua explicando “lo que queda descartado de plano es la aplicación supletoria de las disposiciones sobre mejoras, ya que ambas figuras (“accesión” y “mejoras”) tienen presupuestos de aplicación distintos, y por ende, una no rige en defecto de la otra, ni viceversa” (p. 642).

No es posible entonces, aplicar las normas sobre accesión al régimen de copropiedad y mucho menos al pago de mejoras, ya que ambas instituciones son de naturaleza distinta.

Sin embargo, a criterio del Dr. Pasco, A. (2010) “[la accesión y la mejora] no son excluyentes porque al ser figuras distintas, cumplen funciones distintas, lo cual permite que sean aplicadas a un mismo supuesto de hecho” (p.131). Desde su punto de vista, el sostiene lo siguiente:

Determinar si algo es “mejora” me permite concluir que quien la realizó tiene el derecho al reembolso del valor respectivo. Por su parte, determinar si luego de efectuada tal mejora, estamos o no ante un supuesto de accesión, me permitirá establecer quién es el propietario del bien cuyo valor se vio incrementado gracias a tal mejora (p.132).

No creemos que tal supuesto sea posible, ya que la mejora con el sólo hecho de realizarla se puede determinar el valor incrementado y también quien es el obligado a reembolsar si fuese posible, además el concepto de accesión sería redundante ya que al realizar la mejora, ésta se hace con el fin de que forme parte del bien.

Como vemos en la doctrina existen criterios opuestos, mientras el Dr. Pasco, A. (2010) señala que “las edificaciones en terreno ajeno, que dan lugar a un tipo de accesión constituyen un tipo de mejoras: útiles, para ser exactos” (p. 133); para el Profesor Gonzales, G. (2010) éstos argumentos no son correctos, y señala que respecto de las mejoras y la edificación “la diferencia está en la entidad de la obra, lo que precisamente justifica que la dimensión del edificio en algunas hipótesis, pueda convertir al solo constructor en propietario”.

A nuestro entender, existe diferencia entre estos conceptos por cuanto tienen efectos distintos como lo es que en el caso de mejoras sólo tengo la posibilidad de obtener lo invertido y en el caso de accesión, me convierto en propietario de lo que se adhiera a mi bien.

Por ello, si existiese una construcción de los copropietarios en el terreno, no se podría considerar que existe accesión entre ellos, sino que sería aplicable el artículo 975 del Código Civil que señala que aquel copropietario que usa el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás debe indemnizarles, entonces surge una obligación de reparar un daño causado por la exclusión en la toma de decisiones sobre el bien común.

5. CONCLUSIONES

1. Es necesario que exista unanimidad para la introducción de mejoras útiles en un bien inmueble sujeto a régimen de copropiedad por cuanto importa un acto que va a significar un cambio sustancial en el bien.
2. Además de ello, se debe tener el acuerdo total de todos los copropietarios para lograr una efectiva y eficiente decisión sobre el bien común y así obtener mayores provechos del mismo.
3. Consideramos que el artículo 980 del Código Civil regula mal la situación de mejoras, ya que si bien señala que los copropietarios deben hacerse cargo de los gastos en que se incurran, no menciona que deban de estar de acuerdo en esas decisiones, es decir, permite que se modifique el bien aún sin autorización de un condómino.
4. La norma que indica el concepto de “introducción de modificaciones” debe interpretarse de manera que incluya el concepto de mejoras útiles por cuanto constituye un acto que va a tener incidencia importante en el bien, esto es un cambio en su morfología, que no está considerado como mero acto de administración por los efectos que tiene.
5. Que respecto al pago de mejoras hechas sin el acuerdo total, deberán de ser analizadas si efectivamente causan la finalidad de aumentar el valor del bien, para que éstas sean reembolsadas, sólo cuando no hayan significado actos de aprovechamiento individual de aquel copropietario que realizó la mejora.
6. La normativa sobre accesión no resulta aplicable al régimen de copropiedad en el caso que se construyera sin el acuerdo de todos, consecuentemente sería de aplicación la norma que ordena indemnizar por la exclusión del copropietario que verá limitado su derecho de uso sobre el bien común.

6. BIBLIOGRAFÍA

- Borda, Guillermo (2003), *Manual de Derechos Reales*, 5ta Edición, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Argentina.
- Borda, Guillermo (2012), *Manual de Derecho Civil. Derechos Reales*, 7ma Edición, Fondo Editorial de Derecho y Economía, Buenos Aires, Argentina.
- Ghersi, Enrique (2005), *La regulación de mejoras desde el punto de vista económico*, Revista *Advocatus* 11 2014-II, Lima, Perú.
- Gonzales, Gunther (2005), *Derechos Reales*, 2da Edición, Jurista Editores, Lima, Perú.
- Gonzales, Gunther (2010), *La construcción en suelo ajeno no es una modalidad de mejora*, Dialogo con la jurisprudencia N° 145, Octubre, Gaceta Jurídica, Lima, Perú.
- Gonzalez, Nerio (2007), *Derecho Civil Patrimonial-Derechos Reales*, Palestra Editores, Lima, Perú.
- Palacios, Enma (2005), *La Copropiedad*, Revista Jurídica “Docentia et Investigatio”, Facultad de Derecho U.N.M.S.M., Vol. 7 N°1, Lima, Perú.
- Pasco, Alan (2010), *Edificación de mala fe, mejoras y posesión ilegítima. Un acierto de la Corte Suprema*, Dialogo con la jurisprudencia N° 143, Agosto, Gaceta Jurídica, Lima, Perú.