



Enrique VARSÍ ROSPIGLIOSI\*\*

## Las características del derecho de propiedad\*

*El autor analiza las principales características del derecho de propiedad. Así, se encarga de enunciar que este es el principal derecho real frente a los demás, ya que otorga a su titular la más variada gama de facultades para la explotación del bien. Además, anota que la propiedad es exclusiva, pues los bienes solo pueden tener, por regla general, un único titular. Culmina realizando algunas aclaraciones sobre el carácter social de la propiedad, su inviolabilidad, su perpetuidad, su elasticidad, entre otros aspectos de relevancia.*

RESUMEN

### MARCO NORMATIVO

- **Constitución Política del Perú:** art. 70.
- **Código Civil:** art. 923.

**PALABRAS CLAVE:** Propiedad / Exclusividad / Inviolabilidad / Interés social / Perpetuidad

**Recibido:** 21/01/2019

**Aprobado:** 24/01/2019

### I. Definición

Definir la propiedad no es tarea fácil, depende del análisis que quiera dársele, frente a lo cual Avendaño Valdez (2015, p. 282) acertadamente dice que “la propiedad puede ser estudiada desde variados puntos de vista: económico, social, sociológico, histórico, político y también jurídico”.

Según González Linares (2012), “es el derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes” (p. 332).

\* Estudio del autor sobre la base de su *Tratado de derechos reales*. Tomo II: Posesión y propiedad. Lima, Universidad de Lima, 2018 (ISBN 9789972454318).

\*\* Profesor e investigador de la Universidad de Lima. Investigador Concytec. Socio del Estudio Rodríguez Angobaldo Abogados.

Dice Vieira (pp. 664-665) que la propiedad puede ser definida de la siguiente manera:

- **Teoría del señorío**, aspecto de disponibilidad de la cosa por el propietario.
- **Teoría de la personalidad**, relación de pertenencia entre un sujeto y una cosa.
- **Teoría de la pertenencia**, la propiedad consiste en una relación de pertenencia entre una persona y una cosa.

Para Gama (p. 204), es la situación jurídica subjetiva compuesta por una serie de poderes, facultades, cargas, deberes y obligaciones que componen una relación jurídica compleja, caracterizada por la perpetuidad y exclusividad. Se tiene como objeto una cosa que debe ser usada, disfrutada y dispuesta por el propietario en atención a los intereses individuales, de manera compatible con los intereses de los no propietarios, colectivos, sociales y difusos.

A decir de Morales Hervias (2012, p. 93), la definición de propiedad es compleja, “se refiere a la descripción de conductas permitidas al propietario, las que no puede realizar y las que debe realizar”.

## II. Características

La propiedad presenta las siguientes características:

### 1. Derecho real

*Ius in re própria.*

Es el principal derecho real frente a los demás.

Es el derecho real por excelencia. El más completo y amplio de todos, *plena in re potesta*, el señorío total sobre la cosa que se vincula con la plenitud de la propiedad o principio de la universalidad del que nos habla Valencia Zea (p. 152).

### ¿Qué dijo Avendaño Valdez?



**La propiedad puede ser estudiada desde variados puntos de vista: económico, social, sociológico, histórico, político y también jurídico.**

La propiedad es un derecho real típico, el primero de todos, aunque cronológicamente, como hemos indicado, surgió primero la posesión. La propiedad se vincula con la posesión como *factum*. La posesión es el contenido económico de la propiedad (Ramírez Cruz, 2004, p. 88), es lo que permite el pleno ejercicio de sus facultades.

### 2. Exclusiva

También denominada excluyente.

Dos personas no pueden tener en el todo el dominio de una cosa (Mariani de Vidal, 2009, p. 298).

Esta característica se da en razón de que un bien solo puede pertenecer exclusiva y simultáneamente a una sola persona. Los terceros no pueden ejercer dominios que no le corresponden. Como decía Ulpiano:

- *Duorum in solidum dominium vel possessio esse non potest*, la propiedad exclusiva no puede ser en dos personas.
- *Res in solidum non potest habere duos dominos*, una cosa en su totalidad no puede pertenecer a dos dueños.

La propiedad de un bien es de una sola persona, no puede pertenecer a más de una; en todo caso, cuando es de varias, le corresponde a cada cual una parte alícuota, dado que no pueden identificar de forma material su derecho sobre el objeto, todo no puede pertenecer a uno. El artículo 2508 del

Código de Vélez establecía que: “El dominio es exclusivo. Dos personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de una cosa; mas pueden ser propietarios en común de la misma cosa, por la parte que cada una pueda tener”.

En tal sentido, el bien corresponde al *domine*, salvo el caso de la copropiedad, aunque, como dice Chaves de Farias y Rosenvald (2009, p. 193), por el estado de indivisión del bien cada uno de los propietarios detiene una fracción ideal del todo. La propiedad es exclusiva, *contrario sensu*, será otro derecho real. Es un derecho único del titular respecto a la cosa.

Peñailillo Arévalo (2014) aclara que:

La comunidad indivisa no constituye la excepción a esta característica; en ella varias personas son sujetas del mismo y único derecho de propiedad; el conjunto tiene, privativamente a los demás, el derecho de propiedad de la cosa en su totalidad y, entre ellas, la parte que pertenece a cada uno proindiviso. (p. 129, nota 149)

El propietario tiene el máximo goce del bien, ningún otro sujeto respecto de un bien tiene tantas facultades como el propietario; quien tiene el dominio de una cosa no puede tener otro derecho real sobre la misma, *nemine res sua servit* (a nadie le presta servidumbre su propia cosa) como lo enunció el Derecho Romano (Gatti, 1996, p. 73).

Una forma de concretar esta característica, a decir de Peñailillo Arévalo (2014, p. 129), es la facultad de excluir, *i.e.* el poder que tiene el dueño de impedir que terceros usen, disfruten o dispongan de su bien, *ius excluendi alios* (el derecho de excluir a otros). Así las cosas, los derechos reales permiten a su titular no ser mortificado por nadie, de allí que se diga que son excluyentes. El titular está investido del derecho de exclusión de terceros sobre el respectivo derecho o sobre sus

### Comentario relevante del autor



**La propiedad de un bien es de una sola persona, no puede pertenecer a más de una; en todo caso, cuando es de varias, le corresponde a cada cual una parte alícuota, dado que no pueden identificar de forma material su derecho sobre el objeto, todo no puede pertenecer a uno.**

distintas formas de uso o explotación. Es el contenido negativo de la propiedad.

La regla es que sea el propietario quien usa el bien (núcleo positivo) y pueda excluir a terceros del contacto con el mismo (núcleo negativo); la excepción es que el tercero se beneficie de un bien que no es suyo o pueda entrar en contacto con él.

Como menciona Peñailillo Arévalo (2014, p. 150), con base en el interés social del dominio, son tres las excepciones al carácter de exclusivo:

- El derecho de uso inocuo: es obtener provecho de una cosa ajena sin afectarla.
- El derecho de acceso forzoso (o coactivo): es el derecho de paso transitorio a una propiedad ajena.
- El principio de un mal menor: se puede aprovechar de una cosa ajena para salvar un bien de mayor valor que el daño que pueda causar un peligro inminente.

Es exclusivo, no *in toto*. De la propiedad se derivan otros derechos (usufructo, uso, habitación y otros de garantías), se desmembran de ella (derechos reales relativos o limitados). Sin propiedad, estos no pueden existir. Solo el derecho de propiedad

confiere esta característica de exclusividad; los demás derechos reales suponen, por lo menos, la concurrencia del derecho de propiedad. Cualquier derecho real menor coexiste tendencialmente con la propiedad, mas esta puede existir sin la concurrencia de cualquier otro derecho real (Vieira, 2008, p. 662).

### 3. Absoluta

Algunos la llaman ilimitada, indeterminada o soberana.

Esta característica debe ser entendida no en el sentido literal de la palabra –absoluto–, sino como aquello que permite:

#### a) Un señorío pleno sobre el bien

El titular goza de “todos” los atributos sobre el bien, el *summum facultatis*: usar, disfrutar, disponer y reivindicar, lo que hace de la propiedad un derecho pleno, a diferencia de los derechos reales desmembrados, en los que se ejerce solo un señorío parcial sobre la cosa.

La propiedad otorga al titular el mayor número posible de facultades (Musto, 2000, p. 388). La propiedad es el único derecho real que atribuye al titular todas las facultades sobre el bien, *summum in re potestad*. Ningún otro derecho real es igual a este, el resto son limitados o relativos en cuanto a las facultades que confiere.

Todos los demás derechos reales, como diría Avendaño Valdez (2015, p. 283), son en realidad parte del derecho de propiedad y confieren solamente algunos atributos; la propiedad concede la plenitud de facultades sobre la cosa; la posesión solo es el ejercicio de algunos poderes y las desmembraciones del dominio (usufructo, uso y habitación) tienen solo algunos atributos de la propiedad, mientras que las servidumbres son meros

actos del predio ajeno, como refiere el mismo autor (1997, p. 95).

El carácter absoluto está en relación a que se trata del derecho real de contenido más amplio y completo, es el derecho real mayor. En caso (hipotético) de que se suprimiese la propiedad, el usufructo pasaría a ser el derecho real de contenido más amplio. Es más, cuando se somete un bien a usufructo, se dice que la propiedad se transforma en un derecho vacío, vacío, de allí que se le denomine **nudo propietario**, propietario desnudo, a quien cede un bien en usufructo; también, a causa de ello, se le llama al usufructo dominio imperfecto o desmembrado.

Sin embargo, el carácter absoluto no hace de la propiedad un derecho irrestricto. Ya no rige el criterio que identificaba al propietario como el gran y único decisor de los destinos de su bien (individualismo). Hoy lo que prima es el interés de la comunidad (función social de la propiedad).

#### b) Lo absoluto determina su carácter *erga omnes* (oponible a terceros) y el *ius persequendi* (perseguir el bien dónde y con quién esté).

Es un derecho oponible a terceros.

Todos deben respetar la propiedad, correspondiéndole al propietario accionar la defensa de sus intereses.

Contiene un aspecto personal, de relación del sujeto con el objeto, lo cual permite ejercer el *ius prohibiendi*, limitando que terceros ejerzan sobre la cosa actos no deseados por el titular.

Sin embargo, también se argumenta que la propiedad es un derecho relativo, así como el resto de derechos. La propiedad puede limitarse (contenido negativo), por ejemplo, a través del:

- **Interés social:** Frente a esto, hay quienes sostienen que se trata de un derecho limitado o restringido, subordinado siempre al interés social (art. 923).
- **Abuso del derecho:** El derecho de propiedad debe ser usado midiendo el derecho de los demás, lo que se conoce como el **principio de normalidad del ejercicio de los derechos**, se descarta el carácter arbitrario y autoritario de la propiedad (art. 924).

Gutiérrez (2007, p. 142) nos dice que la propiedad, como cualquier otro derecho, no puede ser absoluta, estando sujeta a innumerables limitaciones desde su nacimiento y en su ejercicio. Debemos deslindar el antiguo concepto de lo absoluto, consagrado en la Revolución francesa, que hacía de la propiedad un derecho natural, inviolable y sagrado, sin más reserva que la del poder del Estado de expropiar (Alzamora Valdez, 2004, p. 102). Actualmente, a la luz del principio de solidaridad, esta facultad se ha apagado en el *Code*<sup>1</sup>, no existen propiedades ilimitadas, esa visión típica del individualismo liberal del siglo XIX está superada (Vieira, 2008, p. 660).

#### 4. Inviolable

El derecho de propiedad es inviolable (art. 70 Constitución).

Ergo, no puede ser quebrantada, vulnerada o infringida en sus aspectos de uso, goce y disposición (García Toma, 1998, p. 133). Su inviolabilidad es para todos, sea el Estado, terceros o acreedores, constituyéndose así en una garantía de indemnidad (Gonzales Barrón, 2015, p. 3).

#### Comentario relevante del autor



**La propiedad se presume libre; cualquier derecho real o personal que constriñe la propiedad debe ser probado, y en su contenido, duración y ejercicio se presume de la forma y modo menos gravoso para la propiedad.**

Entonces, dicha inviolabilidad significa que ni el Estado ni los particulares pueden dañarla, turbarla, desconocerla o desintegrarla, ya que esto configuraría una anulación o alteración del derecho de propiedad.

La norma constitucional sobre la inviolabilidad de la propiedad coordina con la que exige indemnización en caso de expropiación, proyectando un principio general de nuestro Derecho Constitucional (Seconda, 2013, p. 63), según el cual, cuando un derecho patrimonial cede por razón del interés público o general frente al Estado o se sufre daño por la actividad del Estado o de los particulares, el daño debe ser indemnizado, y ello tanto si la actividad que lo produce es ilícita o ilegítima como si fuese lícita o legítima (Seconda, 2013, p. 63).

En síntesis, la propiedad se presume libre; cualquier derecho real o personal que constriñe la propiedad debe ser probado, y en su contenido, duración y ejercicio se presume de la forma y modo menos gravoso para la propiedad (Alvarez-Caperochipi, 1986, p. 40).

<sup>1</sup> Código Civil francés: “**Artículo 544.**- La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa de la manera más absoluta, siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos”.

## 5. Interés social

Conocido también como la función social.

Tiene como sustento la teoría social (san Agustín, santo Tomás).

La doctrina civil, básicamente la corriente argentina, suele convenir que es León Duguit<sup>2</sup> (Francia, 1859-1928) el fundador de la teoría de la función social de la propiedad.

Bien considera Borda (2008, p. 217) que este fue uno de los temas dominantes en el siglo XX y es que la propiedad tiene una función social que la legitima y dignifica, siendo el tema la conciliación de los derechos del dueño con los de la sociedad. Esta característica fue reconocida por la Constitución de Weimar (1919) y por la encíclica *Populorum Progressio* del papa Pablo VI (1967).

Debe determinarse el papel, el uso y la utilidad a la propiedad. Es el fin de la propiedad, lo que se conoce también como **funcionalización**.

La propiedad es entendida al servicio de la sociedad, un *munus publicus*, una forma de hipoteca social, como lo entendió la doctrina social *Gaedum et Spes*. Más que un derecho individual, es una obligación social; de allí que se diga, de forma práctica, que la propiedad es un derecho, pero también es un deber (Lôbo, 2015, p. 105). La función social de la propiedad es el “condicionamiento finalístico, cuya teleología es dada por el orden económico y social, y por la tutela del medio ambiente y el patrimonio histórico y artístico” (Gomes, 2012, p. 104).

La propiedad “tiene” y “cumple” una función social: esto es, no es un derecho que pueda construirse como si estuviera en juego solamente el interés de un individuo propietario,

como si la única “ley” que rige la utilización de los bienes fuera el bienestar del propietario. En suma, no es –como acostumbra a decirse– un derecho “egoísta”.

El artículo 42 de la Constitución Política italiana de 1947 disponía que: “La propiedad privada es reconocida y garantizada por la ley, que determinará los modos de adquisición, de disfrute y sus límites, con el fin de asegurar una función social y de hacerla accesible para todos”. Por su parte, el artículo 14 de la Ley fundamental de la República Federal Alemana establece que: “La propiedad obliga. El uso de la propiedad debe contribuir al bien de la colectividad”.

La función social, a criterio de Penteadó (2008, p. 216), es una cláusula general que afecta a las situaciones jurídicas del derecho de las cosas, imponiendo a su titular un deber de actuar: i) **de modo general**, usar el bien con fines transindividuales (medio ambiente, patrimonio cultural o histórico) y ii) **de modo específico**, cuando el titular de bienes de producción, optimizando su capacidad generadora, comparte los beneficios del bien con la colectividad.

La sociedad y los ciudadanos en general no pueden ser pasibles de conductas egoístas del propietario, de allí que se tipifiquen ciertas conductas como el acaparamiento, especulación, adulteración (arts. 233 al 236 del Código Penal).

## 6. Perpetua

*Semel dominus, semper dominus*; una vez dueño, siempre dueño.

A diferencia de la vida del hombre, la propiedad no es temporal. Su duración es ilimitada, se goza *in limine tempore, per saecula*

2 En su obra *Las transformaciones generales del Derecho privado desde el Código de Napoleón*. (2ª ed. corregida y aumentada. Madrid, Francisco Beltrán, Librería española y extranjera, 1920, p. 18).



*saeculorum*. Muerto el *dominus*, la propiedad se transfiere *mortis causae* e *ipso iure* vía sucesoria a los herederos, **principio de *saisine*** (art. 660), la herencia perpetúa la propiedad. La vigencia de la propiedad depende de la existencia del bien, no de la vida del *dominus*.

Como derecho real principal, la propiedad es imperecedera, perenne, eterna. “El dominio perfecto no reconoce limitación en el tiempo” (Rojina Villegas, 2012, p. 263). “La propiedad es perpetua porque la cosa le pertenece a su titular indefinidamente, salvo que él mismo, en ejercicio de su facultad de disposición, decida deshacerse de ella o que un tercero, ante la falta de uso, la adquiera” (Morales Acosta, 1994, p. 34). Cambian los titulares, pero la cosa permanece y el derecho de propiedad, como tal, conserva su naturaleza jurídica.

Nos dice Velásquez Jaramillo (2014, p. 204) y Peñailillo Arévalo (2014, p. 131) que debe entenderse la propiedad en dos sentidos: la propiedad dura tanto como dure la cosa y no se extingue por el transcurso del tiempo ni por el no uso.

La perpetuidad, como indica Gatti (1996, p. 77 y ss.), tiene dos connotaciones:

- **Ilimitación en el tiempo:** no tiene límite temporal, subsiste indefinidamente en tanto no se extinga la cosa.
- **Inextinguibilidad por el no uso:** lo cual es característico de los derechos reales de la cosa propia, a diferencia de los derechos reales de la cosa ajena que se extinguen por el no uso. La excepción a esta característica es la **usucapión**, que implica la pérdida del dominio por el transcurso del tiempo cuando el bien es poseído por un tercero.

Por regla, a decir de Avendaño Valdez (2012, p. 111), la propiedad no se pierde por el no uso, lo cual hace que la prescripción

## ¿Qué dijo Musto?



**Una persona puede dejar de poseer la cosa por muy largo tiempo, incluso un plazo mayor del necesario para la prescripción, sea por su voluntad, por imposibilidad o contra su voluntad, pero mientras otra persona no haya adquirido por prescripción, seguirá siendo propietario.**

adquisitiva no afecte la propiedad y que la acción reivindicatoria sea imprescriptible (art. 927); pero la excepción es que la propiedad y su relación con el tiempo solo se pierde por el abandono o no uso (art. 968, inc. 4) y por la prescripción adquisitiva –paso del tiempo– (art. 950).

Bien dice Maisch (1984, p. 46) que, conjugado con la perpetuidad de la propiedad, se encuentra el plazo de prescripción más extenso, el decenal, como forma originaria de adquirirla. La propiedad se extiende en el tiempo tomando como base la transferencia *mortis causae* (art. 660) y la imprescriptibilidad de la acción de reivindicación (art. 927). A luz de lo expuesto, la acción reivindicatoria es imprescriptible justamente por el carácter perpetuo de la propiedad. En caso el bien se adquiera por **usucapión** –transmisión de propiedad–, el propietario originario, al ser el anterior y no actual, carece de la acción de reivindicación (art. 927).

A este carácter no se opone el hecho de que si otro comienza a poseer la cosa que el propietario no usa y lo hace durante el término requerido para la usucapión, el dominio se extinguirá, pero ello no se deberá al no uso, sino porque otro lo adquirirá por el juego de una institución distinta: la prescripción adquisitiva (Mariani de Vidal, 2009, p. 300).

Una persona puede dejar de poseer la cosa por muy largo tiempo, incluso un plazo mayor del necesario para la prescripción, sea por su voluntad, por imposibilidad o contra su voluntad, pero mientras otra persona no haya adquirido por prescripción, seguirá siendo propietario (Musto, 2000, p. 391).

El Código de Vélez establecía en su artículo 2510 que: “El dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, aunque esté en la imposibilidad de hacerlo, y aunque un tercero lo ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje poseer la cosa por otro, durante el tiempo requerido para que este pueda adquirir la propiedad por la prescripción”.

Finalmente, por excepción, la propiedad es revocable y se configura cuando, en el título de constitución por su propia naturaleza o por la voluntad del agente o de las partes, se pacta una condición resolutoria, además de los casos de pacto retroventa, ello determina que la propiedad sea resoluble (Gomes, 2012, p. 109).

Solo en algunos casos la propiedad es temporal, como el derecho de autor (solo setenta años contados desde el fallecimiento del autor)<sup>3</sup>.

## 7. Abstracción

En razón de que el poder del titular es independiente de las facultades que integran su contenido, puede extraerse una facultad sin que la propiedad se desnaturalice (Peñailillo Arévalo, 2014, p. 133).

## 8. Elasticidad

Expandible o plástica.

La propiedad confiere el atributo de elasticidad dentro de un contenido que se expande entre el mínimo y el máximo (Chaves de Farias y Rosensvald, 2009, p. 172).

Elástica, a partir de su vocación de plenitud, la propiedad tiene el poder de contraerse y expandirse, al concurrir con otros derechos reales de inferior jerarquía (Peñailillo Arévalo, 2014, pp. 133-134) sin que ello afecte la calidad de propietario.

Por citar un caso, el usufructo la contrae. El usufructuario adquiere las facultades de uso y disfrute y el propietario pasa a ser un nudo propietario (desnudo); luego, cuando se extingue el usufructo, la propiedad se expande, regresando el uso y disfrute al propietario (vestido). Al cesar el derecho real de disfrute sobre la propiedad, esta (re)adquiere su dimensión original, su plenitud, el dominio completo *–alodialidad–* pasa a ser, nuevamente, una propiedad plena con todos sus atributos.

Los hermanos Serrano (2005, p. 86) suponen la posibilidad de variar el contenido del derecho y su posterior recuperación volviendo al contenido original. La propiedad puede ensancharse o reducirse al mínimo sin que llegue a destruirse totalmente (Arce y Cervantes, 2012, p. 51).

El derecho real pleno goza de la prerrogativa de expansión máxima sobre la cosa, **el límite que el derecho puede tener sobre la cosa es el físico** (Penteado, 2008, p. 187). Vieira (2008, p. 668) aclara que la elasticidad no es una característica exclusiva de la propiedad, existe igualmente en otros derechos reales menores.

La propiedad puede expandirse y luego reducirse, regresando a su estado originario. V. g. Entrego en uso un bien (limitándolo)

<sup>3</sup> Artículos 52 a 56 del D. Leg. N° 822, Ley sobre el Derecho de Autor, DOEP, 24/0d4/1996.



y luego, al cese de la relación, recupero las facultades (plenas).

### Referencias bibliográficas

- Alvarez-Caperochipi, J. (1986). *Curso de derechos reales*. (Vol. I). Madrid: Civitas.
- Arce y Cervantes, J. (2012). *De los bienes*. Ciudad de México: Porrúa.
- Avendaño Valdez, J. (2015). Derecho a la propiedad. Gutierrez Camacho, W. *La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo*. (3ª ed., Vol. I). Lima: Gaceta Jurídica.
- Borda, G. (2008). *Tratado de Derecho Civil. Derechos reales*. (5ª ed., Vol. I). Buenos Aires: La Ley.
- Chaves de Farias, C. y Rosenvald, N. (2009). *Direitos reais*. (6ª ed.). Río de Janeiro: Lumen Juris.
- Gama, G. (2001). *Direitos reais*. São Paulo: Atlas.
- García Toma, V. (1998). *Análisis sistemático de la Constitución peruana de 1993*. (Tomo II, Vol. II). Lima: Universidad de Lima.
- Gatti, E. (1996). *Propiedad y dominio*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.
- Gomes, O. (2012). *Direitos reais*. (21ª ed.). Río de Janeiro: Forense.
- Gonzales Barrón, G. (2015). Derecho de propiedad y expropiación. Gutierrez Camacho, W. *La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo*. (Vol. II). Lima: Gaceta Jurídica.
- González Linares, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos reales*. Lima: Jurista.
- Maisch von Humboldt, L. (1983). *Proyecto para un nuevo Libro Cuarto del Código Civil y exposición de motivos*. Lima: Desarrollo.
- Mariani de Vidal, M. (2009). *Derechos reales*. (Vol. 1). Buenos Aires: Zavalia.
- Morales Acosta, G. (1994). *La multipropiedad inmobiliaria. El tiempo compartido. Una alternativa para la inversión privada*. Lima: Asesorandina.
- Morales Hervias, R. (2012). La propiedad en las situaciones jurídicas subjetivas. Priori Posada, C. *Estudios sobre la propiedad*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Musto, N. (2000). *Derechos reales*. (Vol. 1). Buenos Aires: Astrea.
- Penteado, L. (2008). *Direito das coisas*. (2ª ed.). São Paulo: Revista dos Tribunais.
- Peñailillo Arévalo, D. (2014). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Ramírez Cruz, E. (2004). *Tratado de derechos reales*. (2ª ed., Vol. I). Lima: Rhodas.
- Rojina Villegas, R. (2012). *Derecho Civil mexicano. Bienes, derechos reales y posesión*. (15ª ed., Vol. II). Ciudad de México: Porrúa.
- Seconda, M. (2013). Principio de la inviolabilidad de la propiedad. Antecedentes romanos y su recepción en la legislación argentina. *Revista de Derecho Privado*(24).
- Valencia Zea, A. y Ortiz Monsalve, A. (2012). *Derecho civil. Derechos reales*. (11ª ed., Vol. II). Bogotá: Temis.
- Velásquez Jaramillo, L. (2014). *Bienes*. (13ª ed.). Bogotá: Temis.
- Vieira, J. (2008). *Direito reais*. Coimbra: Coimbra Editora.