CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 287-2015
JUNIN
Prescripción Adquisitiva de Dominio

La entrada en vigencia de una nueva ley, no es aplicable a hechos realizados con anterioridad.
Art. III del T.P del CC

Lima, veintiséis de agosto de dos mil quince.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**: vista la causa número doscientos ochenta y siete – dos mil quince, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO:

En el presente proceso de prescripción adquisitiva de dominio los demandantes **Miryam Lucy Manyari de la Cruz y Víctor Francisco Pareja Santa María** han interpuesto recurso de casación mediante escrito obrante a fojas quinientos noventa, contra la resolución de vista de fojas quinientos setenta y seis, su fecha once de noviembre de dos mil catorce, que confirmó la sentencia apelada de fojas cuatrocientos setenta y tres, su fecha veinticuatro de julio de dos mil catorce, que declaró improcedente la demanda.

II. ANTECEDENTES:

1. DEMANDA

El veintiuno de noviembre de dos mil once, mediante escrito obrante a fojas setenta y seis, **Miryam Lucy Manyari de la Cruz y Víctor Francisco Pareja Santa María** interpusieron demanda de prescripción adquisitiva de dominio a fin de que se les declare propietarios del inmueble ubicado en el Jirón Los Sauces s/n (lote 6, Manzana, C, Programa de Vivienda Ramiro

LPDERECHO.PE

Prialé), distrito y provincia de Huancayo, departamento Junín, con un área de 207.87 metros cuadrados, el mismo que está inscrito en la Partida Electrónica N° P16004749; argumentando que:

- Adquirieron la posesión mediante documento "Constancia de Gestión de compraventa a plazos y mutuo hipotecario" del veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, que fuera efectuado dentro del marco de promoción de dotación de vivienda promovida por ENACE, ya que el recurrente calificó como apto y efectuó sus aportes en condición de fonavista.
- El dieciséis de noviembre de mil novecientos noventa y nueve se solicitó a FONAVI la adjudicación del predio a fin de subsanar observaciones que hiciera la Municipalidad al haber paralizado las obras de construcción en el inmueble. Se realizaron solicitudes reiteradas a COFOPRI para la adjudicación y/o regularización del título de propiedad sin recibir respuesta alguna.
- Con fecha treinta de noviembre de mil novecientos noventa y nueve el Ministerio de Economía y Finanzas –FONAVI en liquidación informa que la comisión liquidadora ya no tiene facultades de formalizar o transferir inmuebles de propiedad de la cuenta de FONAVI en liquidación, señalando que serían transferidas al Banco de Materiales, cuestión que no se cumplió pues en Registros Públicos sigue figurando el Banco de la Vivienda del Perú.
- No obstante tener todas las condiciones para que formalicen su título de propiedad, como consecuencia que FONAVI entró en liquidación devino la imposibilidad de contar con un título de propiedad, a pesar de continuar en posesión del predio, ejerciendo la posesión continua, pacífica, pública y como propietarios del inmueble materia de usucapión, por más de doce años, por cuanto entraron en posesión del bien el veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.

LPDERECHO.PE

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El veinticinco de abril de dos mil doce, mediante escrito obrante a fojas doscientos siete, el Procurador de la Municipalidad de Huancayo contestó la demanda negándola en todos sus extremos, argumentando que:

- El documento denominado "Constancia de Gestión de compraventa a plazos y mutuo hipotecario" del veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, no es válido frente a la titularidad que viene sosteniendo el demandante, pues, existe la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Ambiental N° 098-2009-MPH/GDUA del seis de mayo de dos mil nueve, que manifiesta que el terreno destinado para uso comercial no ha sido vendido por ENACE; asimismo, la constancia del veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho constituye documento falso, por cuanto el señor abogado Efraín Rey Acevedo, dejó de trabajar en ENACE el treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y ocho y nunca tuvo facultad para adjudicar inmuebles.
- Los accionantes no tienen documento alguno idóneo frente a la titularidad del bien materia del proceso, es más, registralmente el predio está destinado para comercio, y no como vivienda.

Asimismo, el Banco de Materiales SAC, contestó la demanda el siete de mayo de dos mil doce, argumentando que:

- Se pretende prescribir un predio proveniente de la cartera de la UTE-FONAVI inscrito a favor del Banco de la Vivienda del Perú sin el menor sustento legal ni documentario, pues según los demandantes, se encuentran en posesión desde mil novecientos noventa y ocho (sin precisar mes) sin que exista medio probatorio alguno que demuestre dicha afirmación, ya que de los documentos que se adjuntan (declaraciones de autoavaluo y pagos de agua desde el dos mil tres), no exhiben ningún recibo cancelado que tenga más de

LPDERECHO.PE

diez años de antigüedad, como lo exige la norma, así pues, carecen de valor probatorio para lo que se pretende, por tanto, no demuestran haber actuado como propietarios del bien.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El veinticuatro de julio de dos mil catorce, mediante resolución número dieciocho, obrante a fojas cuatrocientos setenta y tres, el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín declaró improcedente la demanda; señalando que:

- Con fecha veinticuatro de agosto de mil novecientos noventa y ocho se decretó la liquidación del FONAVI, y la desactivación del UTE-FONAVI. El veintiocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, mediante Ley 27044[1] se declaró de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los bienes inmuebles del FONAVI que a la fecha de promulgación de la ley no se encuentren debidamente inscritos en Registros Públicos, facultándose a COLFONAVI para solicitar la inscripción respectiva, y se dispuso la transferencia a favor del Banco de Materiales SAC[2] de las unidades inmobiliarias pendientes de adjudicación.
- Se advierte que el inmueble cuya usucapión se pretende, es uno que pertenece al Estado (Partida P16004749 del Registro Predial), pues está integrado a uno de los Proyectos de Programas de Vivienda que en su día ejecutó ENACE en liquidación con financiamiento del FONAVI durante la Administración del Banco de la Vivienda del Perú[3], hoy en liquidación y de UTE FONAVI hoy en desactivación, cuyas carteras fueron transferidas al BANMAT. En consecuencia es al BANMAT donde debieron presentar su solicitud de regularización

[1] Ley Complementaria a la Ley N° 26969, ley de extinción de deudas de electrificación y sustitución de la contribución al FONAVI por Impuesto Extraordinario de Solidaridad.
[2] En adelante BANMAT.
[3] En adelante BANVIP.

LP DERECHO.PE

de propiedad y no iniciar acción legal directa como es el caso de autos.

- Se advierte además del contrato de compraventa del veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, que la transferencia de propiedad que es alegada por los demandantes, es con reserva de propiedad del inmueble que se vende hasta que el precio sea totalmente cancelado. Así pues, estando al carácter intangible que alcanza al inmueble y su precio, la vía idónea para obtener la propiedad definitiva del inmueble no es a través de la prescripción adquisitiva de dominio, pues la posesión alegada no es como propietarios, tanto más, si no se sabe si los demandantes cumplieron o no con pagar el saldo de la deuda o simplemente no pagaron, por tanto, los demandantes carecen de legitimidad para obrar, al no cumplir todos los requisitos del artículo 950 del Código Civil.
- Sin perjuicio de ello, el inmueble no se encuentra debidamente determinado y existe contradicción entre la documentación presentada por el actor y la parte demandada, pues el demandante adjunta a fojas ciento ochenta y tres documento que refiere que adquirió en compraventa un área de doscientos siete metros cuadrados, la Manzana C, Lote 19, mientras el demandado a fojas ciento noventa y seis adjunta documento que señala una compraventa de noventa y dos metros cuadrados, del lote 19, Manzana C-2, consecuentemente se puede concluir razonablemente que la documentación presentada para obtener la titularidad del predio vía usucapión, no corresponde al predio materia de litis, el cual es un argumento para declarar la improcedencia.

4. RECURSO DE APELACIÓN

LPDERECHO.PE

El trece de agosto de dos mil catorce, mediante escrito de fojas quinientos veintiocho, subsanado a fojas quinientos cincuenta y uno, los demandantes apelaron la citada resolución, bajo los siguientes argumentos:

- Indican que conjuntamente ocupan el predio desde mil novecientos noventa y ocho, lo que esta fehacientemente comprobado con los medios documentales anexados a la demanda, y que no han sido valorados de manera correcta.
- La copia de la constancia de gestión de compraventa que les fuera otorgada con fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho por el asesor legal de ENACE, los convierte en poseedores de buena fe, ya que los recurrentes estaban en la creencia de su legitimidad, por lo que procedieron a tomar posesión del predio a partir de su emisión.
- Durante todo este tiempo, el Banco de la Vivienda del Perú no inició proceso alguno para desalojarlos del inmueble, ni tampoco realizó reclamo judicial alguno durante más de diez años.
- Las aéreas están perfectamente determinadas, habiéndose corregido el error, en el asiento 0001 del dos de marzo del dos mil se inscribe una modificación de plano y lotización y en el asiento 0002 se inscribe rectificación de varios datos, mediante el cual se corrige el número de lote asignándole el lote 6, y corriendo la anterior nomenclatura de lote 10, manteniéndose la manzana C.
- El Banco de Materiales carece de titularidad sobre el inmueble, por cuanto las actas de transferencia no se encuentran anexadas al expediente.

5. RESOLUCIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA

El once de noviembre de dos mil catorce, la Primera Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín emite la resolución de

LPDERECHO.PE

vista de fojas quinientos setenta y seis que confirma la resolución apelada y declara improcedente la demanda, bajo los siguientes argumentos:

- Los demandantes a efectos de acreditar su posesión a título de propietarios, presentan la constancia de gestión de compraventa a plazos y mutuo hipotecario de fojas once, fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, pero que ha sido puesta en cuestión por la Carta N° 1952-99-J.L.ENACE(CGA) del veintiséis de agosto de mil novecientos noventa y nueve, que hace constar que el abogado Efraín Rey Acevedo dejó de trabajar en ENACE el treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y ocho y nunca tuvo facultades para adjudicar inmuebles, asimismo, el Certificado de posesión de fojas diez está referido a un inmueble de dirección diferente al que es materia de prescripción.
- Siendo que los medios de prueba no sirven para acreditar los fundamentos de la demanda, porque corresponden a un inmueble ubicado en la Manzana C, Lote 19, y no al inmueble urbano que es materia de prescripción adquisitiva, que se encuentra ubicado en la Manzana C lote 6.
- Es más el contrato de compraventa acredita que el inmueble de mayor extensión, dentro del cual se ubica el que es materia del presente proceso, constituye un inmueble de dominio privado del Estado, por lo que, en aplicación de la Ley 29618, artículo 2, que se encuentra vigente, se declara la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado del Estado.

III. RECURSO DE CASACION

El seis de enero de dos mil quince, los demandantes, mediante escrito de fojas quinientos noventa, interponen recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado procedente por este Supremo Tribunal

LPDERECHO.PE

mediante la resolución de fecha veinticinco de marzo de dos mil quince, por las siguientes infracciones:

a) **Infracción normativa del artículo 950 del Código Civil**, señalan que ha cumplido con los requisitos de posesión pacífica, pues ingresaron al inmueble por transferencia efectuada por ENACE; pública, lo cual se corrobora con las testimoniales actuadas en la audiencia de pruebas; continua, en tanto desde el ingreso al bien han cumplido con sus obligaciones tributarias, pago de servicios públicos y construcción de cerco y ambientes; actuando como propietarios toda vez que la transferencia fue a título de propiedad, todo ello durante diez años, que se cumplieron el diez de diciembre de dos mil ocho. Agregan que el artículo 950 no exige que el título posesorio sea válido, por lo que resulta irrelevante si el abogado Efraín Rey Acevedo, quien firma el documento de transferencia, tenía o no facultades para la transferencia. Añaden que si bien el inmueble tuvo las nomenclaturas Manzana C Lote 19, Manzana C Lote 10 y Manzana C Lote 6, se trata de un mismo bien conforme se afirma en la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Ambiental del seis de mayo de dos mil nueve.

b) **Infracción normativa del artículo III del Título Preliminar del Código Civil**, sostienen que si bien es cierto el artículo 2 de la Ley 29618 establece la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles del Estado de dominio privado, también lo es que dicha norma entró en vigencia el veinticinco de noviembre de dos mil diez, esto es, con posterioridad a la fecha en que se cumplieron los requisitos para la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, el diez de diciembre de dos mil ocho, no pudiendo aplicarse retroactivamente.

LPDERECHO.PE

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

En el presente caso, la cuestión jurídica en debate consiste en determinar si corresponde declarar la prescripción adquisitiva de dominio del bien en litis a favor de los demandantes.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

Primero.- Que, el recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo señala el artículo 384 del Código Procesal Civil.

Segundo.- Que, la fundamentación de la infracción normativa material debe estar dirigida a cuestionar la inadecuada aplicación del derecho objetivo, que en concordancia con el artículo 386 del Código Procesal Civil debe incidir directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada, esto es, debe ser determinante.

Tercero.- Que, el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, preceptúa que "La ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú.".

Cuarto.- Que, asimismo, el mencionado precepto ha sido recogido también en el artículo 103 de la Constitución Política del Estado, ya que es un principio general del derecho, pues se "considera injusto aplicar una ley nueva a actos que fueron realizados en el momento en que dicha ley no

LPDERECHO.PE

existía, y que por consiguiente no podía ser conocida y mucho menos acatada."[4], lo contrario significaría atentar contra la seguridad jurídica.

Quinto.- Que, así pues, las leyes se dictan para regular situaciones futuras y no para modificar efectos ya producidos en virtud de la antigua ley. El principio de irretroactividad de la ley, significa que los derechos bajo el amparo de la ley anterior mantienen su vigencia y sobre ellos no tiene efecto la nueva ley. Sin embargo, ello no es absoluto, pues existen supuestos de excepción, como el caso de la ley penal favorable al reo.

Sexto.- Que, estando a lo expuesto, es de aplicación al presente proceso la Teoría de los derechos adquiridos, en virtud de la cual "la nueva ley no puede no puede alcanzar a los derechos adquiridos de conformidad con la ley anterior, aunque, durante la vigencia de esta, no se hayan hecho valer"[5].

Sétimo.- Que, en virtud de ello, se procede a analizar la infracción del artículo 950 del Código Civil denunciada, que contiene los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio, es decir, si en el presente proceso concurren dichos requisitos a la luz de los medios probatorios actuados en el proceso. Así pues, se tiene que:

a) La "Constancia de Gestión de Compraventa a plazos y mutuo hipotecario" de fecha veinte de diciembre de mil novecientos noventa y ocho; fecha en la que habría entrado en posesión del inmueble.
b) A fojas veintiuno y veintidós, obran los comprobantes de pago que hiciera el demandante a la Municipalidad, así como los trámites que realizara para la construcción de edificación en junio de mil novecientos noventa y nueve.

[4] Gutiérrez Camacho, Walter. Código Civil Comentado. Lima: Gaceta Jurídica. 2011,p.30.
[5] Torres Vásquez, Aníbal. La Constitución Comentada, tomo II. Lima: Gaceta Jurídica. 2013, p. 657

LPDERECHO.PE

c) La Municipalidad Provincial de Huancayo, emitió Declaraciones Juradas de Autoavaluo, en la que figuran como contribuyentes los demandantes:

c.1) a fojas treinta y cinco y treinta y seis, correspondientes al año mil novecientos noventa y ocho.

c.2) a fojas treinta y ocho y treinta y nueve, correspondientes al año mil novecientos noventa y nueve.

c.3) a fojas cuarenta y cuarenta y uno, correspondiente al año dos mil.

c.4) a fojas cuarenta tres y cuarenta y cuatro, correspondientes al año dos mil uno.

c.5) a fojas cuarenta y seis y cuarenta y siete, correspondientes al año dos mil dos.

c.6) a fojas cuarenta nueve y cincuenta, correspondientes al año dos mil tres.

c.7) a fojas cincuenta y uno a cincuenta y cinco, correspondientes al año dos mil cuatro.

c.8) a fojas cincuenta y seis a cincuenta y siete, correspondientes al año dos mil cinco.

c.9) a fojas cincuenta y ocho, correspondiente al año dos mil seis.

c.10) a fojas cincuenta y nueve, correspondiente al año dos mil siete.

c.11) a fojas sesenta, correspondiente al año dos mil ocho.

c.12) a fojas sesenta y uno, correspondiente al año dos mil diez.

d) El Ministerio del Interior, expide el veinticinco de octubre del dos mil, Certificado de Posesión a favor de los demandantes.

e) A fojas sesenta y tres a sesenta y siete obra los documentos referidos a gestiones para tener el servicio de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, realizadas en el año mil novecientos noventa y nueve

LPDERECHO.PE

f) A fojas ciento ochenta y cuatro, obra la Carta N° 1952-99.J.L.ENACE(CGA) en la que se informa que el "Contrato de Gestión de Compraventa" del veintidós de diciembre de mil novecientos noventa ocho, es un documento no válido o falso, por cuanto, el abogado Efraín Rey Acevedo dejó de trabajar en ENACE el treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y ocho y nunca tuvo facultades para adjudicar inmuebles. Sin embargo, no existe resolución alguna que declare la nulidad del contrato, por tanto, no corresponde restarle mérito probatorio.

g) Respecto a las diferentes numeraciones que tendría el inmueble, mediante Resolución de Gerencia y Desarrollo N° 098-2009-MPH/GDUA, la Municipalidad Provincial de Huancayo determinó que el lote 10, lote 06, así como lote 19 corresponden al mismo predio, de un área de 207.87 metros cuadrados; por tanto, el argumento de que el bien no se encuentra debidamente determinado carece de validez.

Octavo.- Que, estando al análisis de los medios probatorios actuados en el proceso, se tiene que éstos cumplen con lo dispuesto en el artículo 950 del Código Civil, por cuanto, han logrado probar su posesión continua, pacífica, pública como propietario durante diez años, derecho adquirido antes de la dación de la Ley 29618, por tanto, la demanda corresponde ser amparada.

V. DECISIÓN

Por tales consideraciones, esta Sala Suprema, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 396 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29364, resuelve:

1. Declarar **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por Miryam Lucy Manyari de la Cruz y Víctor Francisco Pareja Santa María a fojas

LPDERECHO.PE

quinientos noventa; en consecuencia, **NULA** la resolución de vista de fojas quinientos setenta y seis, del once de noviembre de dos mil catorce, expedida por la Primera Sala Mixta de Huancayo de la Corte Superior de Justicia de Junín.

2. Actuando en sede de instancia: **REVOCARON** la sentencia apelada de fojas cuatrocientos setenta y tres, su fecha veinticuatro de julio de dos mil catorce que declaró improcedente la demanda, y reformándola, declararon **FUNDADA** la citada demanda; en consecuencia, que los demandantes Miryam Lucy Manyari de la Cruz y Víctor Francisco Pareja Santa María han adquirido la propiedad del inmueble ubicado en el Jirón Los Sauces S/N (Lote 6, Manzana C, Programa de Vivienda Ramiro Prialé Prialé), distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín.

3. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; notificándose; en los seguidos por Miryam Lucy Manyari de la Cruz y otro, con el Banco de Materiales SAC sobre prescripción adquisitiva de dominio. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.-

SS.

WALDE JÁUREGUI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

Khm

SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. J. MANUEL FAJARDO JULCA
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA
14 JUL. 2016

LPDERECHO.PE

CASACIÓN N° 287-2015

JUNIN

Prescripción Adquisitiva de Dominio

El Relator de la Sala que suscribe certifica: Que el señor Juez Supremo Almenara Bryson, Presidente de esta Sala Suprema no suscribe la presente resolución, habiendo dejado su voto en relatoría de conformidad con lo acordado el día de la votación, según consta en la tablilla y registro correspondiente, por cuanto presenta una dolencia física en el miembro superior derecho, lo que le imposibilita la suscripción.

SAVIN CAMPAÑA CORDOVA
Relator
Sala Civil Permanente de la Corte Suprema

LPDERECHO.PE