

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD
Primera Sala Especializada en lo Civil

EXPEDIENTE Nº 03247-2011-0-1601-JR-CI-02

DEMANDANTE : MARÍA MERCEDES ESTRADA DE GANOZA
DEMANDADA : MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO
MATERIA : PRESCRIPCIÓN ADQUISITVA DE DOMINIO

SENTENCIA DE VISTA

RESOLUCIÓN TREINTIDOS.

Trujillo, dieciocho de mayo de dos mil dieciséis.

Los jueces superiores de la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad Augusto Ruidías Farfán (presidente), Rolando Augusto Acosta Sánchez y Luis Vega Rodríguez, en los seguidos por María Mercedes Estrada de Ganoza (**la señora Ganoza**) contra la Municipalidad Provincial de Trujillo (**la Municipalidad**), sobre prescripción adquisitiva de dominio, efectuada la vista de la causa en audiencia pública expide la siguiente sentencia de vista:

I. ASUNTO:

Apelación de la sentencia contenida en la resolución veinticuatro, expedida por la juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo, que declaró **fundada la demanda** interpuesta por la señora Estrada sobre prescripción adquisitiva de dominio.



II. PRETENSÓN IMPUGNATORIA:

La Municipalidad apeló la sentencia de cara a obtener su revocatoria o nulidad argumentando fundamentalmente la inaplicación de la Ley 29618 que veda la usucapión de los bienes del dominio privado del Estado, la indebida valoración de la eficacia jurídica de los contratos de compraventa de 1957 y 1980 (presentados por la señora Estrada) y de arrendamiento y del proceso de desalojo que evidenciarían que la señora Estrada no poseyó como dueña y que su posesión no fue pacífica.

III. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DE VISTA:

1. La juez de origen declaró usucapido el dominio del predio sub materia por la señora Estrada, bajo el entendido que esta lo posee *ad usucapionem* desde 1963. Estima especialmente relevantes como medios de prueba la declaración jurada de autoavalúo del predio presentada a la Municipalidad en 1973 por Doroteo Fernández Rodríguez (***en adelante el señor Fernández***) en la que éste declaró que el predio le fue donado por dicha corporación, los comprobantes de pago por suministro de agua potable y energía eléctrica desde 1986 y la uniformidad de los testimonios prestados. Así mismo, negó eficacia jurídica alguna a la demanda de desalojo planteada por la Municipalidad contra la usucapiente y a los tres contratos de arrendamiento celebrados entre 1987 y 1990 por las contendoras, bajo el argumento que a las fechas del litigio y de los contratos la señora Estrada ya había usucapido la propiedad del predio.



2. La apelación de la Municipalidad denuncia en lo medular la inaplicación de la Ley 29618 que veda la usucapión de los bienes del dominio privado del Estado, la indebida valoración de la eficacia jurídica de los contratos de compraventa de 1957 y 1980 (presentados por la señora Estrada) y de arrendamiento y del proceso de desalojo que evidenciarían que la señora Estrada no poseyó como dueña y que su posesión no fue pacífica.
3. Así las cosas, el Colegiado encuentra que dos son las controversias generadas por la impugnación de la Municipalidad: **i)** si es de aplicación al presente caso la Ley 29618, **ii)** si al 28 de abril de 1987 y al 30 de diciembre del 2010, fechas en que la señora Estrada celebró el primero de los contratos de arrendamiento con la Municipalidad y en que la Municipalidad interpuso la demanda de desalojo contra la señora Estrada, ya había operado la usucapión conforme a la legislación que por razón de temporalidad resulte pertinente; **iii)** si, de ser el caso, los contratos y proceso judicial aludidos tienen alguna eficacia jurídica impeditiva de la usucapión demandada. Por razones de orden lógico y por los argumentos que se expresarán en su momento, la vocación regulatoria de la Ley 29618 al caso de autos solo puede determinarse si es que la usucapión acaeció antes de su vigencia, cuestión directamente relacionada con las otras dos controversias. Por ello, la Sala abordará estas primeramente, para recién analizar la aplicabilidad de la Ley 29618.
4. El artículo 950 del Código Civil reconoce la adquisición del dominio por usucapión una vez transcurridos los plazos de 10 y 05 años, según

sea el caso. Dichos plazos tienen un término inicial, y por ello el artículo 505.1 del Código Procesal Civil establece que quien demanda la usucapión "... indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición ...". Por ello, la primera controversia exige validar la conclusión de la juez de instancia que fija el término inicial de la posesión de la señora Estrada en 1963.

5. A ese año **la demandante tenía entre 12 o 13 años de edad** y por ende **era absolutamente incapaz** en aplicación del artículo 9.1 del Código Civil de 1936¹, vigente en la época, y por ende no tenía la capacidad ni el discernimiento para poseer por si misma, mucho menos para hacerlo considerándose como dueña o comportándose como tal. Precisamente por ello es que la señora Estrada, entonces una niña, residía en el predio junto con su abuela, como estableció la juez de origen.
6. De otro lado, la posesión *ad usucapionem* (la que lleva a adquirir el dominio por prescripción) de la señora Estrada desde 1963 es insostenible a la luz de documentos ofrecidos por ella misma. En efecto: si bien la señora Estrada presentó ante la Municipalidad la declaración jurada de autoavalúo de 1973 de folios 08 en la que se consigna como contribuyente Al señor Fernández, supuesto anterior propietario, la declaración de igual naturaleza de 1977 fue presentada por un tercero (Humberto Cabrejos Espejo), generando una duda

¹ **Artículo 9.-** Son *absolutamente incapaces*: 1.- Los *menores de 16 años*.

razonable acerca de la reclamada antigüedad y naturaleza de la posesión de la demandante.

7. De otro lado, el Colegiado considera que el documento de folios 17 que contiene el contrato de compraventa del predio supuestamente celebrado entre Rosa Espejo Ramírez (como vendedora) y la señora Estrada (como compradora) es claramente falsificado o por lo menos antedatado ex profesamente para presentarlo en este proceso, puesto que a la fecha de su celebración (27 de diciembre de 1980) la señora Estrada se identificó con una libreta electoral de ocho (8) dígitos, pese a que en ese año aún estaba vigente la libreta electoral de siete (7) dígitos.
8. Con todo, en los supuestos negados que hubiese empezado a poseer en 1963 (durante su minoridad) o en 1980 (a consecuencia de haber adquirido el dominio en virtud al contrato cuestionado), lo concreto es que en ninguno de ellos podría haber usucapido el dominio de la finca sub materia, puesto que ***el respectivo plazo de 30 años ex artículo 871 del Código Civil de 1936 –vigente en esos momentos- vencía en 1993 o el 14 de noviembre de 1994*** (en este último caso por aplicación del artículo 2122 del Código Civil vigente²).
9. Por tanto, cuando entre 1987 y 1990 la señora Estrada obtuvo la posesión del predio en virtud a los contratos de arrendamiento celebrados con la Municipalidad, aún no se consumaba la usucapión

² **Artículo 2122.-** La prescripción iniciada antes de la vigencia de este Código, se rige por las leyes anteriores. Empero, si desde que entra en vigencia, transcurre el tiempo requerido en él para la prescripción, ésta surte su efecto, aunque por dichas leyes se necesitare un lapso mayor. La misma regla se aplica a la caducidad.

alegada. Por tanto, resolviendo la primera cuestión, esta Sala considera que la señora Estrada no probó desde cuándo ejerce la posesión sobre el predio, y que –en todo caso- aunque su posesión hubiese sido ejercida desde 1963 o desde 1980 la usucapión no se había consumado a la fecha en que la finca le fue entregada en arrendamiento por la Municipalidad.

10. En cuanto a la segunda cuestión controvertida, se tiene que el artículo 950 del Código Civil concede la usucapión al poseedor en concepto de dueño, esto es, a quien posee conduciéndose como si fuese el verdadero dueño. Significa ello que la usucapión está vedada para los poseedores inmediatos a que se refiere el artículo 905 del Código Civil³, puesto que recibir el derecho a poseer en virtud de un acto jurídico conferido por un tercero es un comportamiento ajeno al de un propietario que posee porque tiene la condición de tal y no porque otro le atribuye ese derecho. Por ello, el arrendatario es un típico poseedor inmediato que no puede usucapir porque la posesión tiene su causa en un acto jurídico y no en un genuino comportamiento de propietario⁴.

11. A juicio de esta Sala la celebración de los referidos contratos de arrendamiento es un hecho que puede ser calificado jurídicamente de dos formas de cara a evaluar la usucapión: o prueba rotundamente que la señora Estrada era una poseedora inmediata en virtud de un título posesorio (el contrato de arrendamiento) conferido por la

³ **Artículo 905.-** Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título.

⁴ En ese sentido: **Manuel ALBALADEJO: La usucapión.** Madrid. 2004. Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, p. 59.

Municipalidad, o –en la hipótesis negada de que a 1987 ya hubiese devenido en propietaria- demuestra u inequívoco acto de renuncia a la usucapión.

12. Sobre lo primero, habiéndose establecido que en 1987 la usucapión no se consumaba, la celebración de contratos de arrendamiento sucesivos demuestra que por lo menos desde ese momento la posesión de la señora Estrada no satisfacía el requisito del artículo 950 del Código Civil de ejercerse como propietaria o en concepto de tal⁵, y que la demandante era una poseedora inmediata cuya posesión empezó a ser ejercida gracias al derecho atribuido por la Municipalidad, inequívoca propietaria y poseedora mediata. Si bien el plazo del último contrato de arrendamiento venció el 30 de abril de 1991⁶, subsistió el derecho del ex arrendador a exigir la devolución del bien y –por tanto- la correlativa obligación del poseedor de devolverlo, como prescribe el artículo 1704 del Código Civil⁷: esto es, el vencimiento del plazo del arrendamiento no determinó una modificación del estatus posesorio de la señora Estrada, quien conservó la situación jurídica de poseedora inmediata.

⁵ En el proceso de desalojo promovido por la Municipalidad contra la señora Estrada, esta –al contestar la demanda- no solo presentó los mismos documentos que contienen los contratos de arrendamiento, sino que expresamente declaró que *“a la fecha de interposición de la demanda (...) se encontraba en calidad de arrendataria”*.

⁶ Según la cláusula segunda del documento de folios 107 que contiene el contrato de arrendamiento celebrado el 01 de agosto de 1990.

⁷ **Artículo 1704.-** Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, *el arrendador tiene derecho a exigir su devolución* y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una *prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva*. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento.

13. Sobre lo segundo, la usucapión comparte rasgos comunes con la prescripción liberatoria, entre ellos el de ser renunciable ex artículo 1991 del Código Civil⁸. Dicha renuncia no requiere de forma determinada, puede producirse expresa o tácitamente, en este último caso cuando resulta de actos que hacen suponer el abandono del derecho adquirido, aunque el renunciante no haga abandono de la posesión. Dicha renuncia impide que la usucapión pueda ser invocada frente al titular anterior, y hace que subsista el derecho de éste como si la usucapión no se hubiese producido, y no requiere que el favorecido (la Municipalidad en este caso) la acepte.
14. Si quien es dueño por usucapión reconoce la subsistencia del dominio en el anterior propietario a tal punto de celebrar actos jurídicos posesorios con este, no cabe atribuirle a estos otro sentido jurídico que el de una renuncia a la usucapión ganada. Por ello, en el hipotético caso que antes de 1987 la señora Estrada ya hubiese usucapido el dominio del predio, la celebración de los contratos de arrendamiento constituyen hechos que ponen de manifiesto una tácita pero clara voluntad de renunciar a la usucapión teóricamente ya ganada.
15. En orden a lo expuesto, el Colegiado –resolviendo la segunda cuestión- establece que el efecto jurídico de los contratos de arrendamiento en cuestión radica en que prueban la posesión

⁸ **Artículo 1991.- Puede renunciarse expresa o tácitamente a la prescripción ya ganada.**

Se entiende que hay renuncia *tácita* cuando resulta de la ejecución de un *acto incompatible con la voluntad de favorecerse con la prescripción*.

inmediata ejercida por la señora Estrada y por ende que no poseyó el predio comportándose como propietaria, y en todo caso la renuncia de la señora Estrada a la usucapión ya alcanzada. La celebración de tales contratos, en el primer caso, impide reconocerle a la señora Estrada la condición de propietaria por usucapión por no satisfacer el requisito de poseer *ad usucapionem* exigido por el artículo 950 del Código Civil; en el segundo, la renuncia a la usucapión supuestamente ganada determina que la propiedad debe reconocérsele a la Municipalidad.

16. Corresponde, ahora, examinar la reclamada (por la Municipalidad) aplicación de la Ley 29618, cuyo artículo 2 declara “la ***imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal***”. A juicio de la Sala, la discusión acerca de aplicación de la citada ley sólo se justificaría si es que la señora Estrada hubiese ejercido sobre el predio (que indiscutiblemente pertenece al dominio privado municipal) una posesión *ad usucapionem* por un plazo mayor al establecido por los Códigos Civiles de 1938 o 1984, según fuera el caso, de tal suerte que sólo estuviese pendiente de definir si un bien del dominio privado estatal es o no usucapible.

17. Sin embargo, y como ya se estableció, en el presente caso la señora Estrada no poseyó en concepto de dueña (ejerciendo actos propios de cualquier propietario) y, en el peor de los casos, renunció a la usucapión ganada cuando entre 1987 y 1990 celebró contratos de arrendamiento con la Municipalidad y ratificó su condición de arrendataria en el 2011 cuando contestó la demanda de desalojo

impetrada por dicha entidad. Por tanto, no corresponde examinar si en virtud de dicha Ley 29618 es o no posible que la señora Estrada adquiriera por usucapión la finca sub materia.

18. Pese a ello, este Colegiado ratifica su postura conforme a la cual el sentido normativo de dicha ley no es proscribir el derecho de acción de los privados para instar la declaración judicial (o administrativa o notarial) de usucapión, sino impedir que se consume la usucapión que aún no había sido ganada al inicio de su vigencia.

19. El artículo 2 de la Ley 29618 declara “la **imprescriptibilidad** de los bienes inmuebles de dominio privado estatal”. El texto legal admite por lo menos dos interpretaciones: **i)** ninguna jurisdicción (judicial o arbitral) o autoridad administrativa o notario puede emitir decisión alguna sobre la usucapión de dichos bienes, o **ii)** los privados no pueden adquirir por usucapión los bienes estatales si el respectivo plazo aún no transcurría íntegramente a la entrada en vigencia de la ley.

20. La primera de estas interpretaciones resulta claramente inconstitucional, porque anula el derecho de acción –implícito en el artículo 139.3 de la Constitución⁹- que tiene todo poseedor *ad usucapionem* para demandar tutela judicial para su derecho de propiedad adquirido por usucapión antes de la vigencia de la Ley

⁹ **Artículo 139.-** Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

29618, y porque desconoce que toda disposición legal tiene efectos hacia futuro y no retroactivos ex texto pertinente del primer párrafo del artículo 103 de la Constitución¹⁰ y artículo III del Título Preliminar del Código Civil¹¹. La interpretación ensayada sería equiparable así a los Decretos Leyes emitidos por la dictadura posterior al 05 de abril de 1992 que prohibían la interposición y admisión de demandas de amparo o de otra naturaleza contra determinadas disposiciones legales claramente lesivas de derechos fundamentales o legales.

21. La segunda postura, por el contrario, es acorde con la eficacia hacia futuro de la ley y con la naturaleza declarativa de la sentencia de usucapión. Como la Ley 29618 no puede incidir sobre una realidad jurídica consumada antes de su vigencia, evidentemente no puede privar a un privado del dominio ya ganado por usucapión antes de su vigencia. Por ende, ***su eficacia sólo puede limitarse a convertir en imprescriptibles aquellos bienes del dominio privado estatal cuya posesión ad usucapionem por privados tenía menos de 10 o 5 años –según fuese el caso- al 25 de noviembre del 2010 (fecha en que empezó a regir la Ley 29618).***

¹⁰ **Artículo 103 (texto pertinente):** La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y ***no tiene fuerza ni efectos retroactivos***; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo

¹¹ **Artículo III.-** 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.

22. La antedicha conclusión se apoya en la premisa legalmente establecida -y conteste con la doctrina¹² y la jurisprudencia¹³- que *la*

¹² Diez-Picazo y Gullón afirman que “(l)os efectos de la usucapión se producen tan pronto concurren los requisitos necesarios para ello; pero queda a la autonomía de la voluntad del usucapiente oponerlos frente a quien le discute la propiedad o el derecho real adquirido”. En: Luis DIEZ-PICAZO y Antonio GULLÓN BALLESTEROS: Sistema de Derecho Civil, Madrid, Tecnos, 1997, 6ª edición, Vol. III Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral, p. 153.

¹³ Por todas la **Casación 750-2008-CAJAMARCA**, cuyos fundamentos pertinentes se reproducen: “ TERCERO.- Sobre este punto, esta Suprema Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema ya ha señalado en la sentencia casatoria número dos mil setecientos noventa y dos – dos mil dos – Lima, del veintinueve de marzo del año dos mil cuatro, en su considerando quinto: “Que asimismo, *la usucapión opera de pleno derecho, y la ley no obliga que para adquirir este derecho tenga previamente que obtenerse sentencia favorable que así lo declare* dentro de un proceso sobre Prescripción Adquisitiva de Dominio, dado que el artículo 952° del Código Civil, es claro al establecer que quien adquiere un bien por prescripción “... puede...” entablar juicio para que se le declare propietario; aunque, claro está, el pleno efecto erga omnes solo derivará de la usucapión reconocida por sentencia judicial e inscrita en los Registros Públicos conforme a la parte final del citado artículo 952° del Código Civil”; CUARTO.- En efecto, la regulación contemplada en el artículo 950° del Código Civil sobre los requisitos de la usucapión no contiene disposición expresa que exija para la adquisición del derecho de propiedad por dicha vía, además de los ya señalados, sentencia favorable firme por parte del órgano jurisdiccional; criterio este que se sustenta en el artículo 952° del Código Civil, por cuanto este dispositivo es expreso cuando señala que: “Quien adquiere un bien por prescripción”, esto es, quien ya adquirió la condición de propietario de un bien por cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el artículo 950°, “puede”, no que deba, vale decir, es potestativo del adquirente, “entablar juicio para que se le declare propietario”, y no para que se le constituya en propietario, esto es, para que se le reconozca como propietario; QUINTO.- Este criterio descansa en la esencia misma de la prescripción adquisitiva de dominio, cual es la posesión, que es eminentemente un poder de hecho (un “ejercicio de hecho” de acuerdo al artículo 896° del Código Civil) antes que de derecho, una vinculación material o señorío sobre la cosa, el cual existe por el solo hecho de presentarse esa relación con el bien; que en ese sentido, cuando la posesión comienza a prolongarse en el tiempo, desarrollándose en concepto de dueño, en forma continua, pacífica y pública por un período considerable de tiempo, se producen un conjunto de efectos dentro de la sociedad los cuales informan que el titular de dicha posesión ya no es un simple poseedor sino que éste ejerce atribuciones sobre el bien propias de un propietario que persuaden a su entorno del mismo y exige un reconocimiento como tal; SEXTO.- Entonces, es ese estado de hecho que el derecho accedió a reconocer, ya de antigua data, como generador del derecho de propiedad a través del instituto de la Prescripción Adquisitiva de Dominio o Usucapión, “se trata de una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es pues, algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al ser vicio de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión” (José Antonio Álvarez Caperochipi, Curso de Derechos Reales, Tomo uno, Editorial Civitas Sociedad Anónima, Primera Edición, Madrid, página ciento cuarenta y tres), *siendo el proceso judicial respectivo y la sentencia dictada en el mismo por el*

declaración de usucapión tiene naturaleza meramente declarativa.

En efecto: de la interpretación concordada de los textos de los artículos 950 y 952 del Código Civil¹⁴¹⁵ resulta que ***la adquisición originaria del dominio por usucapión opera tan pronto transcurren los plazos de 10 o 5 años de posesión ad usucapionem***, momento a partir del cual puede ser ***declarada o reconocida*** judicial, administrativa o notarialmente.

23. En ese sentido, si la usucapión se consumó antes de que la Ley 29618 rija, no puede afectarle la imprescriptibilidad decretada posteriormente en dicha ley, pues el dominio así adquirido forma parte del patrimonio del usucapiente protegido por los artículos 2.16 y 70 de la Constitución¹⁶¹⁷, que ***no admiten ninguna forma de privación de la propiedad distinta a la expropiación fundada en la seguridad nacional o la necesidad pública y declarada por ley.***

24. Por ello, los jueces no pueden declarar la improcedencia de la demanda pretextando que la Ley 29618 impide el reconocimiento de la propiedad adquirida por prescripción inclusive cuando la usucapión

órgano jurisdiccional meramente de carácter declarativo, reconocedora de que luego de la probanza respectiva ha operado ya la usucapión”.

¹⁴ **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.

¹⁵ **Artículo 952.-** Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que ***se le declare*** propietario.

¹⁶ **Artículo 2.- Derechos fundamentales de la persona**

Toda persona tiene derecho: **16.** A la propiedad ...

¹⁷ **Artículo 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad**

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. ***A nadie puede privarse de su propiedad*** sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

operó antes de la vigencia de aquella. Corresponderá, en cada caso concreto, determinar si la usucapión reclamada sobre un predio del dominio privado del Estado fue ganada antes que rija dicha ley.

25. En ese sentido, corresponde revocar la sentencia apelada que declara fundada la demanda y reformándola declararla infundada.

IV. DECISIÓN:

Por los fundamentos expuestos y la normatividad glosada en los considerandos precedentes esta Superior Sala Especializada en lo Civil,

DECIDE:

REVOCAR LA SENTENCIA APELADA CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN VEINTICUATRO, expedida por la juez del Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Trujillo, que declaró fundada la demanda interpuesta por María Mercedes Estrada de Ganoza (contra la Municipalidad Provincial de Trujillo, sobre prescripción adquisitiva de dominio; y, **REFORMANDOLA, DECLARARON INFUNDADA la referida demanda.**

HÁGASE saber a los justiciables y **DEVUÉLVASE** al Juzgado de origen.

S.S.
RUIDÍAS FARFÁN
ACOSTA SÁNCHEZ
VEGA RODRIGUEZ

MIRIAM PATRCIA ZEVALLOS ECHEVERRIA, SECRETARIA DE LA PRIMERA SALA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA LIBERTAD, CERTIFICA: QUE, EL VOTO EN DISCORDIA DEL SEÑOR JUEZ SUPERIOR



TITULAR JUAN VIRGILIO CHUNGA BERNAL, al cual se adhiere el señor **JUEZ SUPERIOR TITULAR JORGE HUMBERTO COLMENARES CAVERO**, ES **COMO SIGUE:**

VOTO EN DISCORDIA DEL SEÑOR DR. JUAN VIRGILIO CHUNGA BERNAL.

El suscrito, Magistrado Titular de esta Sala Civil, con el debido respeto que se merece el señor Juez Superior Ponente, expreso mi discordia con los fundamentos y el fallo que propone revocar la sentencia apelada y reformándola declarar infundada la demanda; ante lo cual mi voto es por declarar improcedente la demanda de prescripción adquisitiva, por las siguientes razones:

ARGUMENTOS DEL VOTO

- 1.1.** La pretensión clara y concreta es que el órgano jurisdiccional declare propietario a María Mercedes Estrada de Ganoza, por prescripción adquisitiva, del inmueble ubicado en Jr. Diego de Almagro N° 884 del Cercado de la ciudad de Trujillo. Dirige la demanda contra la Municipalidad Provincial de Trujillo.
- 1.2.** En el caso de autos el bien objeto de prescripción adquisitiva de dominio es de propiedad de la Municipalidad Provincial de Trujillo (Véase Partida Registral N° 11035520 obrante a folios 05); por ello, el problema jurídico estriba en determinar si corresponde aplicar la Ley N° 29618 [Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal].
- 1.3.** En primer lugar, nuestra Carta Magna en su artículo 103^{o18} dispone que “(...) La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo (...)”. Sobre esta disposición jurídica, el Tribunal Constitucional Peruano, en el Expediente N° 00008 – 2008 – PI/TC, Fundamento 72, ha expresado:

¹⁸ Ley N° 28389 - Ley de Reforma de los artículos 11, 103 y Primera Disposición Final y Transitoria de la Constitución Política del Perú - promulgado el 16 de Noviembre del 2004, publicado el 17 de Noviembre del 2004 y vigente desde el 18 de Noviembre del 2004.

*“[...] En ese sentido, este Tribunal ha pronunciado en reiterada jurisprudencia que nuestro ordenamiento jurídico se rige por la teoría de los hechos cumplidos, estableciendo que “(...) nuestro ordenamiento adopta la teoría de los hechos cumplidos (excepto en materia penal cuando favorece al reo), de modo que la norma se aplica a las consecuencias y situaciones jurídicas existentes’ (STC 0606-2004-AA/TC, FJ 2). Por tanto, para aplicar una norma (...) en el tiempo debe considerarse la teoría de los hechos cumplidos y, consecuentemente, el principio de aplicación inmediata de las normas” [STC N.º 0002-2006-PI/TC, Fundamento N.º 12]”; agrega, en el fundamento 73, “[...] Se colige de ello que toda norma jurídica desde su entrada en vigencia es de aplicación a las situaciones jurídicas existentes, y que la teoría de los derechos adquiridos tiene una aplicación excepcional y restringida en nuestro ordenamiento jurídico, pues únicamente se utiliza para los casos que de manera expresa señala la Constitución, tal como ya lo ha establecido el Tribunal Constitucional cuando determinó que “(...) la aplicación ultractiva o retroactiva de una norma sólo es posible si el ordenamiento lo reconoce expresamente [a un grupo determinado de personas] que mantendrán los derechos nacidos al amparo de la ley anterior porque así lo dispuso el Constituyente [permitiendo que la norma bajo la cual nació el derecho surta efectos, aunque en el trayecto la norma sea derogada o sustituida]; no significando, en modo alguno, que se desconozca que por mandato constitucional las leyes son obligatorias desde el día siguiente de su publicación en el Diario oficial (...)” [STC N.º 008-96-I/TC, Fundamento N.º 17]”. **Por ende, sólo es de aplicación la teoría de los derechos adquiridos a los casos expresamente señalados en la Constitución;** finalmente, y congruente con el argumento pre citado, se debe precisar que el artículo III del Título Preliminar del Código Civil prescribe: “Le Ley se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tiene fuerza ni efecto retroactivo, salvo las excepciones previstas en la Constitución Política del Perú”.*

- 1.4.** En segundo lugar, en nuestro ordenamiento jurídico existen límites, tanto constitucionales como legales, para la aplicación de las normas. Respecto de los límites constitucionales tenemos los artículos 103¹⁹ y 109²⁰ de la Ley Fundamental. Respecto a los límites legales tenemos el artículo III del Título Preliminar del Código Civil. Conforme a la normativa expuesta, es posible

¹⁹Artículo 103.- “(...) La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo (...)”

²⁰ Artículo 109.- La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.

inferir que, como regla, las normas rigen a partir del momento de su entrada en vigencia y carecen de efectos retroactivos. Si bien esta regla resulta bastante clara, es innegable que al momento de su aplicación podrían generarse ciertos conflictos; por ejemplo, cuando una nueva norma entra a regular una relación o situación jurídica, derogando la norma reguladora anterior, suele suceder que durante cierto período se produce una superposición parcial entre la antigua y la nueva norma. Es decir, la nueva norma podría desplegar cierto grado de efectos retroactivos y, a su vez, la norma derogada podría surtir efectos ultraactivos. A fin de resolver este problema, la doctrina plantea dos posibles soluciones radicalmente diferentes: la *teoría de los hechos cumplidos* y la *teoría de los derechos adquiridos* [denominadas también *teoría del efecto inmediato* y *teoría de la ultraactividad o de la supervivencia de la ley antigua*²¹, respectivamente]. Díez-Picazo, refiriéndose a la primera teoría, sostiene que *“en el momento en que una ley entra en vigor, despliega, por definición, sus efectos normativos y debe ser aplicada a toda situación subsumible en su supuesto de hecho; luego no hay razón alguna por la que deba aplicarse la antigua ley a las situaciones, aún no extinguidas, nacidas con anterioridad. Ello no entraría en colisión con la norma de conflicto de no presunción de retroactividad, porque la aplicación de una ley a situaciones aún vivas y con efectos ex nunc no implicaría, en puridad de conceptos retroactividad alguna”*. Y, respecto a la segunda teoría, explica: *“(…) la eficacia normal de la ley se despliega únicamente pro futuro, es decir, con respecto a las situaciones que nazcan con posterioridad a su entrada en vigor. La ley nueva, por consiguiente, no es de aplicación –salvo que se prevea su propia retroactividad– a las situaciones todavía no extinguidas nacidas al amparo de la ley antigua”*²²

- 1.5.** La Ley N° 29151, Ley General del Sistema de Bienes Estatales [publicada con fecha 14 de diciembre de 2007], define a los **bienes estatales** como todos los bienes muebles e inmuebles de dominio privado o público, que tienen como titular al Estado o a cualquiera de sus entidades. Estos bienes estatales se hallan administrados por la Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN. A su vez, dentro de la categoría de bienes estatales tenemos dos grupos: **a)** Los **bienes de dominio público** del Estado son aquellos que tienen una finalidad pública determinada, ya sea uso o servicio público, para lo cual se hallan

²¹ DIEZ-PICAZO, Luis María. “La Derogación de las Leyes”. Editorial Civitas S.A., Madrid 1990, pág. 206

²² *Op. Cit.* pág. 207.

dotados de un régimen jurídico especial. En ese sentido, tres son los elementos que configuran la relación jurídica de los bienes de dominio público: la titularidad pública de los mismos, su afectación a una finalidad o utilidad pública y la aplicación de un régimen especial administrativo de protección y uso. Asimismo, si bien son **inalienables e imprescriptibles**, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, son susceptibles de ser afectados por derechos reales administrativos otorgados por el Estado [Expediente de Inconstitucionalidad N° 00003-2007-PC/TC]; **b) Los bienes de dominio privado** del Estado son definidos por el Tribunal Constitucional peruano, como aquel acervo de bienes conformado por “(...) aquellos que, siendo de propiedad de la entidad pública no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público. **Sobre los bienes de dominio privado, las entidades públicas ejercen el derecho de propiedad con todos sus tributos, sujetándose a las normas del derecho común**”. En virtud de ello, son susceptibles de ser embargados, enajenados o **de ser adquiridos mediante prescripción adquisitiva de dominio**, entre otras particularidades. Dentro de esta última categoría encontramos los bienes inmuebles y predios pertenecientes a entidades y organismos públicos; es decir, bajo este plexo normativo, la judicatura nacional viene admitiendo procesos de prescripción adquisitiva de dominio, por cuanto no existía norma expresa que declaraba la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado.

- 1.6. Sin embargo, el 24 de Noviembre de 2010 se publicó la Ley N° 29618, según la cual se presume que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes de dominio privado del Estado. La finalidad de la ley es proteger la propiedad estatal de las invasiones y del tráfico ilegal de tierras. En ese sentido, la presente ley tiene relación con la formalización de la propiedad urbana y rural, pues ésta [sobre todo la primera] tiene su origen por lo general en las invasiones de los bienes inmuebles de propiedad del Estado y/o de propiedad privada. La presente Ley crea dos mecanismos de protección a los bienes inmuebles de dominio privado del Estado. **El primero**, la presunción que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad. **El segundo**, la declaración de imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado del Estado. Este último mecanismo excluye una de las tres características esenciales de los bienes de dominio privado del Estado [enajenables, embargables o prescribibles]

que los diferencian de los bienes de dominio público de Estado. Originariamente, sólo los bienes de dominio público del Estado son inalienables e imprescriptibles [artículo 73° de la Constitución de 1993]. Por su parte, hasta antes de la dación de la ley antes citada, los bienes de dominio privado de Estado no tienen estas prohibiciones ni en la Constitución ni en las normas de menor jerarquía [Ley N° 29151, Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Resolución N° 094-2010-SBN, que aprueba la Directiva N° 001-2010-SBN y demás normas conexas]. Incluso a nivel jurisprudencial, el TC se ha encargado de precisar estas diferencias al señalar que: “(...) los bienes del Estado se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público: sobre los primeros, el Estado ejerce su propiedad como cualquier persona de derecho privado: sobre los segundos ejerce administración de carácter tuitivo y público (...) los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, deduciéndose de ello, que no gozan de aquellas inmunidades los bienes que conforman el patrimonio privado del Estado” [Sentencia del Tribunal Constitucional, Exp. N° 006-97-AITC].

- 1.7. Es decir, a partir del 25 de Noviembre de 2010, fecha de vigencia de la Ley N° 29618, los bienes de dominio privado del Estado son imprescriptibles, produciéndose en el sistema normativo una regulación específica respecto a este tipo de bienes; entonces, el usuario de la norma, al tener una norma especial, debe considerar que los bienes del Estado de dominio privado no se pueden adquirir por prescripción adquisitiva de dominio.
- 1.8. Ante estas razones, considero que la Ley N° 29618 debe aplicarse desde el día siguiente de su publicación conforme lo establece claramente el artículo 103²³ de la Constitución Política del Perú que enuncia: “(...) **La ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos;** (...)”; esto no significa una aplicación retroactiva de los efectos de dicho dispositivo legal por cuanto: **[a]** Con la vigencia de la nueva ley, el órgano jurisdiccional está prohibido declarar la prescripción adquisitiva de dominio a favor de particulares de bienes del Estado de Dominio Privado, hacerlo significaría ir contra el texto expreso de la citada ley; **[b]** No se lesiona la situación fáctica que invoca la actora en donde supuestamente adquirió la

²³ Artículo sustituido por el Artículo 2 de la Ley N° 28389, publicada el 17-11-2004

propiedad por prescripción, en virtud que no se está emitiendo juicio de valor, simplemente, se verifica que el legislador democrático ha incorporado una norma especial para esta clase de bienes de propiedad del Estado; aceptar la tesis del a quo de la no aplicación de la Ley N° 29618, por no tener efectos retroactivos, aplicando las normas de la institución de prescripción regulado en el Código Civil Vigente [esta normas se aplicaron porque existía una laguna normativa respecto al carácter de los bienes del Estado de dominio privado] infringe el principio de fidelidad constitucional²⁴, el principio democrático y de especialidad de la ley; si bien, el a quo asume que el demandante adquirió la propiedad antes de la vigencia de la Ley N° 29618, esto implica que la declaración de esa situación de hecho no requiere declaración judicial, por cuanto bajo su tesis, la adquiriente ya es propietaria, tan sólo le queda entablar juicio para que se le declare propietaria, empero, existe una imposibilidad jurídica; **[c]** El a quo aplica normas del derecho común para estimar la demanda, a pesar de que el 23 de febrero del 2015 [fecha de la sentencia] ya estaba vigente la Ley N° 29618 [Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal]; lo que implica que el a quo aplica normas del derecho común a una situación fáctica que por mandato de la ley ha calificado a los bienes de dominio privado del Estado como imprescriptibles; **[d]** nuestro sistema constitucional peruano no consagra la teoría de los derechos adquiridos, salvo que la propia constitución regule su aplicación a los casos expresamente señalados en la Carta Magna.

- 1.9.** En el presente caso, la Ley General del Sistema Nacional de Bienes General N° 29151 en su artículo 3° regula que: “Para los efectos de esta Ley, los bienes estatales comprenden los bienes muebles e inmuebles, de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan”; luego, en el inciso d) y e) del artículo 7° prescribe: “Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes: [...] d) Que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación; e)

²⁴ Artículo 38° de la Constitución Política.

La venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional, en forma directa [...]”; finalmente, la Ley N° 29618 establece en su artículo 1° que: “Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad”, en su artículo 2 indica: “Declarase la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal”; y, en la única disposición complementaria transitoria enuncia que: “Las personas naturales o jurídicas que, a la fecha de la entrada en vigencia de la presente Ley, se encuentren ocupando inmuebles de propiedad estatal, con excepción de bienes municipales, que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley núm. 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su reglamento pueden acogerse a los mecanismos de compraventa a valor comercial establecidos en dichas normas”.

1.10. Dentro de este contexto normativo, resulta obvio que la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio está dirigida sobre un bien inmueble de dominio privado estatal; siendo así y conforme a los supuestos normativos antes citados es un imposible jurídico lo pretendido por el actor, pues, tratándose de un bien inmueble estatal de dominio privado resulta ser imprescriptible, lo que significa que la demanda se subsume dentro del supuesto de improcedencia regulado en el inciso 5° del artículo 427° del Código Procesal Civil por contener una pretensión jurídicamente imposible.

1.11. Por estas consideraciones, la venida en grado debe ser revocada y declararse la improcedencia la demanda.

II.- VOTO:

Por estas consideraciones, **MI VOTO ES POR:**

2.1. REVOCAR la sentencia contenida en la resolución judicial número **VEINTICUATRO** de fecha 23 de febrero del 2015 (fs. 324/334), que declara: **“FUNDADA la demanda interpuesta por MARIA MERCEDES ESTRADA DE GANOZA sobre PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO contra la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO, PROCURADOR PÚBLICO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO, SUCESIÓN DE DON**



DOROTEO FERNANDEZ RODRÍGUEZ Y LA SUCESIÓN DE ROSA ESPEJO RAMÍREZ. En consecuencia, se **DISPONE** declarar propietaria a doña **MARIA MERCEDES ESTRADA DE GANOZA**, por prescripción adquisitiva de dominio, del bien inmueble ubicado en Jr. Diego de Almagro N° 884 del Cercado de la ciudad de Trujillo, distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, el mismo que forma parte de un área de mayor extensión que se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 11035520, del Registro de Propiedad Inmueble de la Sede Registral V-Trujillo. **ORDENANDOSE** además la **INDEPENDIZACION** del citado bien inmueble, a fin de que se inscriba la propiedad a favor de la demandante.”.

2.2. Y REFORMÁNDOLA DECLARAR IMPROCEDENTE LA DEMANDA interpuesta por **MARIA MERCEDES ESTRADA DE GANOZA** sobre **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** contra la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO, PROCURADOR PÚBLICO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO, SUCESIÓN DE DON DOROTEO FERNANDEZ RODRÍGUEZ Y LA SUCESIÓN DE ROSA ESPEJO RAMÍREZ.**

S.S.

CHUNGA BERNAL

COLMENARES CAVERO