

PRESCRIBIENDO LO IMPRESCRIPTIBLE A PROPOSITO DE LA LEY N° 29618

Carlos Augusto Terán Béjar¹
(1) Universidad Católica de Santa María

RESUMEN: *La idea de imprescriptibilidad absoluta de la propiedad estatal no es tan segura, ya que, como sabemos cada regla siempre hay una excepción, y la figura jurídica de la posesión adversa, es una de las formas más comunes de adquisición de la propiedad con el tiempo, variando una situación de hecho tales como la posesión en una situación de derecho y es la propiedad, para el que sólo debe cumplir con los requisitos del artículo 950 del Código Civil alrededor de la propiedad de bienes, tales como tener y mantener una solución pacífica, posesión continua, y publicado dueño del título por un período ininterrumpido de diez años y cuando Medien justo título y buena fe de sólo cinco años de propiedad*

Palabras Clave: *Propiedad, Estado, Público, Bienes, Prescripción, Ley, Retroactividad..*

ABSTRACT: *The idea of imprescriptibility absolutely of state property is not so certain, since, as we know every rule there is always an exception, and the legal concept of adverse possession, is one of the most common forms of acquisition of the property over time, varying a factual situation such as the possession in a situation of law and is the property, for which you need only meet the requirements of Article 950 of the Civil Code around the real property, such as having and maintaining a peaceful, continued possession, and published title owner for an uninterrupted period of ten years and when Medien right title and good faith of only five years of ownership.*

Key Word: *Property, State, Public, Real, Prescription Act, Retroactivity.*

INTRODUCCIÓN

Con fecha 24 de noviembre del 2010 entro en vigencia la Ley N° 29618 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, aunado a esto el Artículo 73 de la Constitución Política del Perú² establece que “Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico”. Es así que por mandato legal de la carta magna y de la referida ley se tiene que a la fecha tanto los bienes de dominio publico como privado del Estado son imprescriptibles, no procediendo en la actualidad ningún tramite de prescripción adquisitiva de dominio, para adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo.

Con fecha 27 de julio del 2000, se publicó la Ley N° 27333 concerniente a la regularización de edificaciones y que es una Ley Complementaria a la Ley³ N° 26662, siendo que, a través de estas leyes se faculta alternativamente al fuero jurisdiccional al ámbito notarial para la tramitación de prescripciones adquisitivas de dominio de bienes inmuebles.

IMPRESCRIPTIBILIDAD DE BIENES

La idea de imprescriptibilidad de manera absoluta de bienes del Estado no es tan cierta, puesto que, como sabemos a toda regla general siempre existe una excepción, y la figura legal de la prescripción adquisitiva de dominio, es una de las formas mas comunes de adquisición de la propiedad por el transcurso del tiempo, variando una situación de hecho como es la posesión en una situación de derecho como es la propiedad, para lo cual es necesario tan solo cumplir con los requisitos establecidos en

el artículo 950 del Código Civil⁴ entorno a la propiedad inmueble, como es tener, y mantener una posesión pacífica, continua, pública y a título de propietario por un periodo ininterrumpido de diez años y cuando medien justo título y buena fe de tan solo cinco años de posesión.

Ahora, según el Dr. Francisco Avendaño Arana⁵ mantiene una postura de inconstitucionalidad entorno a la Ley N° 29618, puesto que como ya se refirió precedentemente el Artículo 73 de la Constitución Política del Perú, establece que los bienes de dominio público del Estado son imprescriptibles, razón por la cual haciendo una interpretación en contrario de dicha norma se tendría que, los bienes de dominio privado del Estado sí son prescribibles, siendo que además la Constitución Política es la ley de leyes y está por encima de cualquier otra norma, como es la Ley N° 29618 que resulta tener un rango inferior.

Se debe tener en cuenta que el Artículo 1 de la Ley N° 29618 señala de manera literal lo siguiente “Se presume que el Estado es poseedor de todos los inmuebles de su propiedad”, es así que tal y como reza la norma acotada, la misma no señala que esta sea una presunción iure et de iure (no admite prueba en contrario), razón por la cual ante este vacío de la norma, se debe considerar esta presunción como iuris tantum (admite prueba en contrario), es así que mientras el solicitante o demandante según sea el ámbito notarial o judicial ante el cual se tramite la prescripción adquisitiva de dominio acredite que ha estado poseyendo el bien de manera pacífica, continua, pública y a título de propietario por mas de diez años, da como resultado que el posesionario se vuelva propietario cancelando el asiento registral del anterior propietario, así sea este el Estado o inmatriculando registralmente el inmueble a favor del prescribiente.

TEORIA DE LOS HECHOS CUMPLIDOS – PLAZO DE PRESCRIPCION

En nuestro ordenamiento jurídico, se desarrolla la teoría de los hechos cumplidos a través del artículo 103 de la Constitución Política del Perú⁶ y el artículo III del Título Preliminar del Código Civil⁷, es así que debe entenderse como un hecho jurídico a

Correspondencia a:
Mag. Carlos Augusto Terán Béjar
cteran@munizlaw.com
Código Postal 04000

aquella situación que se produjo durante la vigencia de una norma jurídica y que por tanto produjo efectos jurídicos, siendo por lo tanto en el presente caso el hecho jurídico que genera consecuencias jurídicas “el cumplimiento del plazo prescriptorio (10 años)”.

Según la teoría de los hechos cumplidos prevista en nuestro ordenamiento jurídico, se tendría que todo hecho ocurrido o cumplido durante la vigencia de una norma se rige por esta, por tanto los derechos que ingresaron dentro del patrimonio de una persona al amparo de una norma vigente en ese tiempo, no pueden ser desconocidos por nuevas normas jurídicas expedidas con posterioridad.

Por lo que, haciendo una aplicación inmediata de la teoría de los hechos cumplidos al caso de la relativa imprescriptibilidad de los bienes privados del Estado de conformidad con la Ley N° 29618, se tendría que si son prescriptibles los mismos siempre y cuando se hayan cumplido los diez años de posesión por parte del prescribiente hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618, la cual se dio con fecha 24 de Noviembre del 2010, siendo esto así se tendría que si el prescribiente cumple con los diez años de posesión pacífica, continua, pública y a título de propietario hasta antes del 24 de Noviembre del 2010, quiere decir que por mas que exista la Ley N° 29618 que declara la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado, estos si son prescriptibles, puesto que el prescribiente ya cumplió con el plazo que exigía la norma para adquirir el derecho, y por tanto esa norma solo es aplicable para nuevas situaciones que se den a partir de su entrada en vigencia, puesto que la misma no tiene efectos retroactivos y por ende al haberse cumplido con el plazo de prescripción el cual tiene la característica de preclusorio, esto indicaría que el prescribiente ya adquirió la propiedad en vía de hecho y que solo necesita el tramite notarial o judicial de prescripción adquisitiva de dominio como un medio tan solo para cancelar el asiento registral del anterior propietario registral (El Estado), no siendo por tanto el tramite de prescripción un fin en si mismo, ya que es un medio para lograr un fin, ya que el tramite en realidad se limita a declarar y formalizar algo que en vía de hecho ya se ha cumplido y adquirido.

ANALISIS DE LA RESOLUCION N° 820 – 2015 – SUNARP-TR-L.

Con fecha 28 de abril del 2015, el Tribunal Registral de Lima expidió la Resolución N° 820-2015-SUNARP-TR-L³, mediante la cual se establecieron varios fundamentos jurídicos relevantes en cuanto a la calificación de escrituras publicas notariales de prescripción adquisitiva de dominio de bienes del Estado, siendo los fundamentos mas importantes de esta resolución los siguientes:

a) Se debe considerar que la Ley N° 29618 no impide el ejercicio del derecho de acción para que los privados que hubiesen adquirido el dominio de tales bienes puedan solicitar su reconocimiento a través de cualquiera de los procesos o procedimientos establecidos, pues se tratara de situaciones jurídicas consumadas antes de la vigencia de dicha ley.

b) El notario es el director del procedimiento no contencioso de que se trate, y le compete solo al “aplicar el Derecho que corresponda”, es decir, seleccionar, interpretar y aplicar las disposiciones legales pertinentes a la incertidumbre jurídica cuya eliminación se pretende a través del procedimiento no contencioso notarial.

c) No corresponde a las instancias registrales, por ser de exclusiva responsabilidad del notario, evaluar la aplicación o inaplicación de la Ley N° 29618 hecha por el citado profesional dentro de un procedimiento no contencioso de prescripción adquisitiva de propiedad.

CONCLUSIONES

a) La Ley N° 29618 es una norma jurídica que enmarca una presunción de posesión e imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado que no tienen el carácter de absoluto, ya que admite prueba en contrario.

b) Los notarios públicos en cuanto a lo bienes de dominio privado del Estado, pueden y podrán seguir tramitando procedimientos no contenciosos de prescripción adquisitiva de dominio, siempre y cuando el plazo prescriptorio (10 años) se haya consumado hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 29618, en vista de que las consecuencias jurídicas de una ley se proyectan hacia delante y no retroactivamente.

c) En los casos en que los notarios públicos hayan realizado tramites de prescripción adquisitiva de bienes de dominio privado del Estado se tiene que, una vez ingresado el parte notarial a registros Públicos, el registrador no podrá calificar la aplicación o no de la Ley N° 29618 al caso en concreto ya que es un supuesto de exclusiva responsabilidad del notario como director del procedimiento no contencioso, estando por tanto fuera del ámbito de la calificación registral si el bien es prescribible o no al amparo de lo dispuesto en la Ley N° 29618.

REFERENCIAS

- [1] Abogado por la Universidad Católica de Santa María, Magister en Derecho de la Empresa, Abogado del Estudio Muñoz, Ramirez, Pérez – Taíman & Olaya Abogados, Profesor de la Maestría de Derecho Civil, Procesal Civil y Administración de Justicia y Derecho de la Empresa de la Unidad de Post Grado de la Universidad Católica de Santa María.
- [2] Artículo 73 de la Constitución Política del Perú de 1993 “**Bienes de Dominio y Uso Público**”
- [3] Ley N° 26662 de fecha 20 de Setiembre de 1996 “**Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos**”
- [4] Artículo 950 del Código Civil “**Prescripción Adquisitiva de Dominio**”
- [5] Revista Dialogo con la Jurisprudencia N° 162, Avendaño Arana, Francisco “**Imprescriptibilidad de los Bienes del Estado**”, Marzo 2012, Lima, Pagina 275.
- [6] Artículo 103 de la Constitución Política del Perú de 1993 “**Leyes Especiales, Irretroactividad, derogación y Abuso del Derecho**” que señala de manera literal lo siguiente “(...)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. (...)”
- [7] Artículo III del Título Preliminar del Código Civil “**Aplicación de la Ley en el Tiempo**”, que señala de manera literal “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.”
- [8] **Revista Actualidad Civil**, Sección Derecho Registral y Notarial, Volumen 17, Noviembre 2015, Editorial Instituto Pacifico, Paginas 340 al 346.

Recibido el 13 de Abril del 2016 y aceptado para su publicación el 16 de Mayo del 2016