

TEMA N° 01:

VÍA PROCESAL EN QUE DEBE TRAMITARSE LAS PRETENSIONES DE NULIDAD DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DECLARADAS EN SEDE ADMINISTRATIVA (COFOPRI, PETT, MUNICIPALIDADES) O EN SEDE NOTARIAL

¿En que vía debe tramitarse la nulidad de prescripción adquisitiva de dominio declarada en sede administrativa o en sede notarial?

Primera Ponencia:

Las pretensiones de Nulidad de Prescripción Adquisitiva de Dominio declaradas en sede administrativa (COFOPRI, PETT, MUNICIPALIDADES) o en sede Notarial, deben tramitarse en la vía del Proceso Contencioso Administrativo.

Segunda Ponencia:

Las pretensiones de Nulidad de Prescripción Adquisitiva de Dominio declaradas en sede administrativa (COFOPRI, PETT, MUNICIPALIDADES) o en sede Notarial, deben sustanciarse en la vía ordinaria por el proceso de conocimiento como nulidad de acto jurídico.

Fundamentos:

El artículo 12 del Decreto Legislativo 803 establece que la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) podrá declarar la prescripción adquisitiva de dominio de predios urbanos conforme a lo previsto en el artículo 950 del Código Civil, y dicho procedimiento fue reglamentado mediante Decreto Supremo N° 032 – 99 - MTC. En dicho procedimiento existían dos instancias administrativas, siendo que lo resuelto por el Tribunal Administrativo de la Propiedad agotaba la vía administrativa.

Esta potestad e COFOPRI estaba contemplado también en el artículo 7 de la Ley 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, siendo que dicho artículo fue declarado inconstitucional por el Tribunal Constitucional en el expediente N° 012 – 2001 – AI - TC, y posteriormente por Decreto Supremo N° 006 – 2006 - VIVIENDA se aprobó el Reglamento de la Ley General de Habilitaciones Urbanas, en cuyo artículo 50 se

estableció lo siguiente: *"Las Municipalidades Provinciales tienen competencia exclusiva para declarar administrativamente la propiedad, vía Prescripción Adquisitiva de Dominio o Regularización del Tracto Sucesivo, a favor de Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, así como de lotes individuales que formen parte de aquellos, conforme a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento. COFOPRI podrá declarar administrativamente la propiedad, vía Prescripción Adquisitiva de Dominio o Regularización del Tracto Sucesivo, a que se refiere el párrafo anterior, siempre que exista Convenio de Delegación a que alude el artículo 4 de la Ley N° 28923. "Y el artículo 52 de dicho Reglamento señala expresamente lo siguiente: "Los procedimientos administrativos regulados en el presente título constituyen vía previa obligatoria para el ejercicio de cualquier acción judicial. Las Resoluciones de Declaración de Propiedad que agoten la vía administrativa podrán ser impugnadas ante el Poder Judicial, mediante la acción contencioso - administrativa, conforme a lo dispuesto en la Ley N°. 27584, Ley del Proceso Contencioso Administrativo y supletoriamente el Código Procesal Civil. "*

En cuanto a la declaración de prescripción adquisitiva de predios rurales seguidos al amparo del Decreto Legislativo 667, dicho procedimiento comienza con una petición ante el Registrador Público, quien evalúa la documentación presentada y procede registrar el derecho de posesión a favor del solicitante, y dispone la publicación en el Diario Oficial "El Peruano" y la colocación de avisos en diversos lugares que la ley señala y si dentro del plazo de treinta días hábiles no hay oposición, se inscribe el derecho de propiedad, cancelándose el derecho del titular anterior si lo hubiera. Contra esta decisión del Registrador Público según el Reglamento General de los Registros Públicos no cabe impugnación alguna en sede registral, pues el Tribunal Registral solo conoce en segunda instancia las denegatorias de inscripción. En consecuencia, siendo una declaración de propiedad dictada en sede administrativa por el Registrador Público, corresponde su impugnación en la vía del proceso contencioso administrativo, pues se trata de un acto administrativo emitido por funcionario público competente en el ejercicio de sus atribuciones.

El derecho a adquirir la propiedad por prescripción o a usucapir emana del Código Civil, en los artículos 950, 951 y 952 donde se establece: "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. La adquisición por prescripción de un bien mueble requiere la posesión

continua, pacífica y pública como propietario durante dos años si hay buena fe, y por cuatro si no la hay".

El derecho de propiedad adquirido, es un derecho privado, en esa medida todo cuestionamiento o controversia con tal derecho de propiedad adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, debe ser conocido en el proceso de conocimiento y no por la vía del proceso contencioso administrativo.

Las personas que accionen civilmente la nulidad de acto jurídico de una prescripción adquisitiva de dominio tramitada ante COFOPRI (PETT), son favorecidos, con el plazo de 10 años, indicado en el artículo 2001 del Código Civil, sin embargo los que accionen en la vía contencioso administrativa para que se declare la nulidad de la prescripción adquisitiva de dominio obtenida en COFOPRI (PETT), cuentan solamente con un plazo de 3 meses contado a partir del agotamiento de la vía administrativa, aquí se aprecia un desbalance enorme en cuando a plazos.

La persona que reunió los presupuestos de posesión continua, pacífica, pública y como propietario de un bien por el tiempo establecido en la ley, adquirió en forma automática la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, y es en esa calidad de propietario del bien, acude ante la entidad respectiva conforme al artículo 952 del Código Civil que establece: "Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño."; en tal virtud independiente de la autoridad, o funcionario que expida tal declaración (NOTARIA, COFOPRI (PETT), la vía correcta por la que se deben admitir a trámite los cuestionamientos a la Prescripción Adquisitiva de dominio debe ser la vía ordinaria.

Cabe precisar, que lo que se cuestiona en la nulidad, es el derecho adquirido, porque el demandado no reunió a los presupuestos establecidos en la ley como son posesión continua, pacífica, pública y como propietario, es decir que nunca tuvo la calidad de propietario, lo cual constituye el fondo de la materia, por tanto de verificarse tal hecho, la declaración efectuada por la entidad donde acudió el demandado (NOTARIA, COFOPRI (PETT), tales actos devendrían también en nulos.

Mención aparte merece el cuestionamiento de la usucapión obtenida ante el Poder Judicial, para lo cual la ley prevé la vía ordinaria o la vía de amparo.

N°	DOCUMENTOS DE TRABAJO TEMA 1	PAG.
1.	CANO CAMPOS , Tomas. La invalidez sobrevenida de los actos administrativos. Cevitas Ediciones S.L. año 2004 , pp. 35-68.	21
2.	JORDANO FRAGA , Jesús. Nulidad de los actos Administrativos y derechos fundamentales. Marcial Pons Ediciones Jurídicas y sociales S.A Madrid, Año 2007. pp. 459-463.	45
3.	GARCÍA LUENGO , Javier. La Nulidad de Pleno Derecho de los Actos Administrativos. Civitas Ediciones S.L. Madrid, año 2002. pp. 159-243.	83
4.	LOPEZ SANTOS , Demetrio. Elementos de la prescripción adquisitiva de dominio.	131
5.	VIVAR MORALES , Elena. La Inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú. Fondo Editorial de la PUCP, Primera Edición, Lima, 1998. pp. 277 - 306.	151
6.	GONZALES BARRON , Gunter Hernán. Derecho Registral y Notarial. Editorial San Marcos E.I.R.L, Lima (Perú), año 2009, pp. 447-460.	173
7.	PRECIADO UMERES , Manuel Antonio. Revista JUS JURISPRUDENCIA. Editorial GRIJLEY. Año 2008. pp. 19-24	187
8.	LAMA MORE , Héctor Enrique. La Prescripción Adquisitiva de dominio del poseedor mediato, Revista Dialogo con la Jurisprudencia, año 2008. pp. 29-34.	195
9.	PORTILLO FLORES , Angélica María. JUS JURISPRUDENCIA. Editorial GRIJLEY, año 2008. pp. 7-23.	203

