REPÚBLICA DEL PERU

GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCIÓN GERENCIAL REGIONAL N°124-2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA -GRSFLPRE

Piura, 24 MAR 2021

VISTO: La Hoja de Registro y Control N° 45554 de fecha 18 de noviembre de 2019, Informe Técnico Legal N° 103-2020-GRSFLPRyE/AGCC-CAMMR de fecha 20 de abril de 2020, e Informe N°016-2021/GRP-490100 de fecha 15 de enero de 2021, respecto de los administrados: Asociación de Urbanización Popular de Interés Social Villa Los Tallanes II Etapa, inscrita en la Partida N° 11116423, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura; Asociación Villa Cuatro de Enero, inscrita en la Partida N° 11211436, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura; Asociación Villa Arenas de Triunfo Tallanes III Etapa, inscrita en la Partida N° 11117173, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura; y, la Asociación de Vivienda de Interés Social San Gabriel, inscrita en la Partida N° 11213719, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura sobre pedido de inicio del procedimiento de caducidad del derecho de propiedad y reversión al dominio del Estado.

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y sus modificatorias, establece y norma la estructura, organización, competencia y funciones de los Gobiernos Regionales; quienes tienen por finalidad esencial fomentar el desarrollo regional sostenible, promoviendo la inversión pública y privada y el empleo, garantizando el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades de sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo;

Que, asimismo la citada Ley Orgánica en su artículo 51° señala las funciones del Gobierno Regional en materia agraria, estableciéndose en el literal n), *"Promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico legal de la propiedad agraria, con la participación de actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas"*;

Que, mediante Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo se establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y titulación de predios rurales, y que en su artículo 1° se declara de interés público nacional la formalización y titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas, a nivel nacional, por un periodo de cuatro (4) años, a cuyo efecto se crea un Régimen Temporal Extraordinario a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, siendo aprobado su Reglamento mediante Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA;

Que, con Hoja de Registro y Control N° 45554 de fecha 18 de noviembre de 2019, se ingresó el escrito S/N, mediante el cual la Asociación de Urbanización Popular de Interés Social Villa Los Tallanes II Etapa, inscrita en la Partida N° 11116423, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura, representado por su vicepresidente Hamilton García Ramírez con DNI N° 80423545; la Asociación Villa Cuatro de Enero, inscrita en la Partida N° 11211436, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura, representado por su presidente Víctor Raúl Tume Ruiz con DNI N° 02662396; la Asociación Villa Arenas de Triunfo Tallanes III Etapa, inscrita en la Partida N° 11117173, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura, representado por su presidente Yris Llauce Falla con DNI N° 16530939; y, la Asociación de Vivienda de Interés Social San Gabriel, inscrita en la Partida N° 11213719, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura, representado por su presidente Jorge Luis Ticliahuanca Santos con DNI N° 47487146; en adelante los administrados, observan la adjudicación del terreno eriazo denominado Predio Miraflores Sector G con UC N° 18918, a favor de la Asociación de Producción Virgen de las Mercedes, que tiene un área de 4,557 has.1800m^2, ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, inscrito en la Partida N° 04098256, del

REPÚBLICA DEL PERU

GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCIÓN GERENCIAL REGIONAL N°124-2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA -GRSFLPRE

Piura, 24 MAR 2021

Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura y consecuentemente, solicitan se revierta dicho predio a favor del Estado, pues señalan que el terreno a revertir no cuenta con ningún tipo de explotación económica, porque, hoy en día los verdaderos poseedores de las tierras son las asociaciones en mención, las cuales han convertido en tierras habitacionales de acuerdo a su necesidad;

Que, visto el presente expediente administrativo obra el Contrato de Compra - Venta de Terrenos Eriazos N° 175-2000-CTAR PIURA –DRA – P de fecha 13 de diciembre de 2000, en el cual la Dirección Regional Agraria Piura – Ministerio de Agricultura, transfiere a título oneroso a favor de la Asociación de Producción Virgen de Las Mercedes la extensión de 489 ha 8,200 m^2, con Registro Catastral N° 18918 de terrenos eriazos del predio rústico Miraflores Sector G, ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, la cual fue inscrito en la Ficha N° 106863 continuada en la Partida N° 04098256, del registro de predios de la Oficina Registral de Piura, al amparo del artículo 17° del Decreto Supremo N° 011-97-AG, la misma que en ninguna de sus cláusulas ha establecido causales para iniciar un procedimiento de caducidad del derecho de propiedad y consecuentemente que se pueda revertir a favor del Estado ante cualquier incumplimiento por parte de la adjudicataria;

Que, mediante Decreto Supremo N° 011-97-AG se aprueba el Reglamento de la Ley N° 26505, Ley de la Inversión Privada en el Desarrollo de las Actividades Económicas en las Tierras del Territorio Nacional y de las Comunidades Campesinas y Nativas, el cual en su artículo 17 señala lo siguiente: ***"Los posesionarios de tierras eriazas de propiedad del Estado que las hayan habilitado con anterioridad a la publicación de la Ley y destinadas íntegramente a alguna actividad agropecuaria, pueden regularizar su situación jurídica, solicitándola a la respectiva dependencia del Ministerio de Agricultura,*** *el que, efectuada la constatación correspondiente, otorga el contrato de compraventa a precio de arancel de tierras eriazas; previa expedición de Resolución Ministerial que incorpore esas tierras al dominio del Estado" (...).* Asimismo, en su artículo 18° indica: *"Los adjudicatarios de tierras eriazas obtenidas con arreglo a la legislación anterior a la Ley para desarrollar proyectos de naturaleza agraria que hayan cumplido con ejecutar las obras dentro del plazo contractual, solicitarán a la respectiva dependencia del Ministerio de Agricultura, el levantamiento de la reserva de dominio a favor del Estado, que se dispondrá mediante Resolución Ministerial, previa constatación de la ejecución de las obras de acuerdo al proyecto de factibilidad respectivo";*

Que, bajo esa premisa, se determina que la norma legal bajo la cual se sustentó la adjudicación a favor de la Asociación de Producción Virgen de Las Mercedes, no estableció carga alguna para las adjudicaciones que se hiciesen en el marco de su artículo 17°, por lo tanto, no existe carga legal o contractual que pueda originar algún procedimiento de caducidad y reversión, pues ello obedece a que los terrenos adjudicados bajo el citado artículo eran para terrenos que se encontraban habilitados con anterioridad a la publicación de la Ley N° 26505. Asimismo, si bien en el artículo 18° prescribió el procedimiento de levantamiento de reserva de dominio a favor del Estado, ello era para los adjudicatarios de tierras eriazas obtenidas **con arreglo a la legislación anterior a la Ley** que desarrollaron proyectos de naturaleza agraria;

Que, sin perjuicio de ello, y revisada la Partida N° 04098256 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, obrante a folios 174 a 196, se observa la aprobación de la parcelación del predio materia de análisis, la misma que ha llevado consigo a realizarse distintas transferencias e independizaciones a favor de terceros, resultando éstos ser propietarios de estas nuevas unidades inmobiliarias. Asimismo, cabe señalar, en el negado caso que existiese la posibilidad de alguna reversión, éstos resultan ser propietarios de buena fe, pues tal

como lo prescribe el artículo 2014 del Código Civil, el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos;

Que, en este sentido se han emitido el Informe Técnico Legal N° 103-2020-GRSFLPRyE/AGCC-CAMMR de fecha 20 de abril de 2020, por parte de la brigada del Área de Eriazos, el cual concluye: i) Que, el Contrato de Compra - Venta de Terrenos Eriazos N° 175-2000-CTAR PIURA –DRA – P de fecha 13 de diciembre de 2000, otorgado a favor de la Asociación de Producción Virgen de Las Mercedes no cuenta con una Cláusula que habilite a declarar la caducidad y reversión del área otorgada en caso de incumplimiento de alguna obligación específica o concreta respecto del predio por parte de la adjudicataria; es decir que, la transferencia de propiedad se efectuó de manera incondicionada. ii) Tampoco existe normativa que, en este caso en concreto, pueda sustentar el inicio de un procedimiento de caducidad de contrato y reversión sobre el área de terreno que le fuera adjudicada a la Asociación de Producción Virgen de Las Mercedes. En efecto, la transferencia de propiedad se realizó bajo los alcances de una norma (Decreto Supremo N° 011-97-AG) que conlleva a que sea inviable la aplicación de la Resolución Ministerial N° 0435-97-AG, pues el procedimiento establecido en esta última es para la evaluación de los contratos suscritos al amparo de la legislación dada antes de la entrada en vigor de la Ley N° 26505, siendo el mencionado decreto su reglamento. iii) Que, las normas existentes para regular supuestos de caducidad y reversión de predios otorgados con posterioridad a la dación de la Ley N° 26505, tampoco resulta de aplicación, por cuanto una de ellas (Ley N° 28259 y su Reglamento) tiene como objeto la reversión a favor del Estado de los predios rústicos adjudicados a título gratuito, sin embargo, el terreno adjudicado lo fue a título oneroso. Mientras que la otra (Ley N° 28667) excluye de su ámbito de aplicación a los procesos de adjudicación que se hayan realizado al amparo del Decreto Supremo N° 011-97-AG, además de no encontrarse el procedimiento regulado en esa norma incluido en la lista de los que pueden ser materia de competencia de esta Gerencia. Asimismo, y aun cuando esto no fuese así, las asociaciones solicitantes no han acreditado cumplir con los requisitos que exige tanto esta ley como su reglamento (Decreto Supremo N° 018-2006-AG) para acogerse al procedimiento regulados por ambos. iv) Que, sin perjuicio de ello, es importante anotar que el terreno adjudicado ha sido objeto de varias independizaciones a favor de terceros con quienes contrató la mencionada asociación, lo que genera que las adquisiciones hechas a título oneroso, se encuentren, en principio protegidas por la Buena Fe Registral, en mérito a lo dispuesto por el artículo 2014° del Código Civil. En ese sentido, opinan que la solicitud planteada por los administrados devendría en improcedente.

Que, asimismo con Informe N°016-2021/GRP-490100 de fecha 15 de enero de 2021, se concluye que la solicitud presentada por los administrados, debe declararse improcedente, al haberse determinado que el citado contrato no cuenta con una cláusula que habilite a declarar la caducidad y reversión del área otorgada en caso de incumplimiento de alguna obligación por parte de la adjudicataria, asimismo, porque, tampoco existe normativa que, en este caso en concreto, pueda sustentar el inicio de un procedimiento de caducidad de contrato y reversión sobre dicha área de terreno;

Con la visación de la Sub Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal;

En uso de las atribuciones conferidas por la Constitución Política del Perú, Ley N° 27783 Ley de Bases de la Descentralización; Ley N° 27867, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales y su modificatoria, Ley N°

REPÚBLICA DEL PERU

GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCIÓN GERENCIAL REGIONAL N°124-2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA -GRSFLPRE

Piura, 24 MAR 2021

27902; Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y su modificatoria Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS, Resolución Ejecutiva Regional N° 357-2012/GOBIERNO REGIONAL PIURA -PR de fecha 12 de junio de 2012 que modifica la Directiva N° 010-2006/GOB.REG.PIURA-PR-GRPPAT-SGRDI "Desconcentración de Facultades, Competencias y Atribuciones de las dependencias del Gobierno Regional de Piura", y, Resolución Ejecutiva Regional N° 705-2019/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GR de fecha 16 de septiembre de 2019, Resolución Ejecutiva Regional N° 105-2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GR de fecha 05 de febrero de 2021.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE, la solicitud signada con Hoja de Registro y Control N° 45554-2019, correspondiente a los administrados Asociación de Urbanización Popular de Interés Social Villa Los Tallanes II Etapa, inscrita en la Partida N° 11116423, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura; la Asociación Villa Cuatro de Enero, inscrita en la Partida N° 11211436, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura; la Asociación Villa Arenas de Triunfo Tallanes III Etapa, inscrita en la Partida N° 11117173, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura; y, la Asociación de Vivienda de Interés Social San Gabriel, inscrita en la Partida N° 11213719, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura, sobre pedido de inicio del procedimiento de caducidad del derecho de propiedad y reversión al dominio del Estado, respecto del predio denominado Miraflores Sector G, ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, inscrito en la Ficha N° 106863 continuada en la Partida N° 04098256, adjudicada a favor de la Asociación de Producción Virgen de Las Mercedes; ello conforme a los considerandos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

GOBIERNO REGIONAL PIURA SUB GERENTE REGIONAL SGRSFLPRE-GRSFLPRE

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR A LOS ADMINISTRADOS en su domicilio sito en Calle Arequipa N° 339, distrito, provincia y departamento de Piura, conforme al artículo 217º del Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General; se indica que la misma es pasible de la interposición de los recursos administrativos pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

GOBIERNO REGIONAL PIURA
Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal
Abg. JOSELINO LÓPEZ JIMÉNEZ
Gerente Regional