

REPÚBLICA DEL PERÚ



GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL N.º 364-2022/GOBIERNO REGIONAL PIURA -GRSFLPRE

Piura, 19 OCT 2022

VISTO: Informe Técnico N.º 116-2021-GRSFLPRE/CAMMR, de fecha 19 de marzo de 2021; Informe Técnico Legal N.º 412-2022-GRSFLPRE/RVGC-VNV, de fecha 22 de agosto de 2022; Informe N.º 515-2022/GRP-490100, de fecha 12 de octubre de 2022; sobre evaluación de Contrato de Otorgamiento de Terreno Eriazo.

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N.º 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 51º 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 Resolución Ministerial N.º 811-2009-AG, se aprueba la relación de procedimientos administrativos a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura derivados de la función específica del literal "n" del artículo 51 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en los que, de acuerdo a lo establecido en la Resolución Ministerial N.º 304-2010-AG, debe incluirse también el procedimiento de evaluación de los contratos de otorgamiento de tierras eriazas con fines de irrigación u otros usos agrarios otorgados en aplicación de la legislación anterior a la Ley N.º 26505;

Que, por Resolución Ministerial N.º 0304-2010-AG, publicada en el diario oficial El Peruano el 1 de mayo de 2010, al tiempo de declararse concluido el proceso de transferencia de la función específica considerada en el literal n) del artículo 51 de la Ley N.º 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, a favor de diversos gobiernos regionales, se incluyó en la relación de procedimientos administrativos aprobada por Resolución Ministerial N.º 0811-2009-AG, el procedimiento de evaluación de los contratos de otorgamiento de tierras eriazas con fines de irrigación u otros usos agrarios otorgados en aplicación de la legislación anterior a la Ley N.º 26505, Ley de Inversión Privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas, el mismo que se procesa con arreglo al procedimiento establecido en la Resolución Ministerial N.º 435-97-AG, que estableció el procedimiento para declarar la caducidad de los contratos de otorgamiento de tierras eriazas para fines de irrigación y/o drenaje o para otros usos agrarios, a nivel nacional, otorgados con anterioridad a la Ley N.º 26505.

Que, el 28 de julio de 2011, se publicó en el diario oficial "El Peruano", la Resolución Ministerial N.º 161-2011-VIVIENDA, que declara concluido el proceso de transferencia de la función establecida en el literal n) del artículo 51º de la Ley N.º 27867, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, en materia agraria,



REPÚBLICA DEL PERÚ



GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL N.º 364-2022/GOBIERNO REGIONAL PIURA -GRSFLPRE

Piura, 19 OCT 2022

al Gobierno Regional de Piura y se establece que a partir de la fecha es competente para el ejercicio de dicha función;

Que, mediante Ordenanza Regional N°428-2018/GRP-CR; publicada de fecha 10 de noviembre de 2018, se aprobó la modificación del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional Piura, aprobado mediante Ordenanza Regional N°368-2016/GRP-CR, publicada con fecha 30 de octubre del 2016, la cual aprobó la denominación de la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal y se modificó el Reglamento de Organización y Funciones – ROF del Gobierno Regional de Piura, aprobado por Ordenanza Regional N°333-2015/GRP-CR, incluyendo a esta Gerencia Regional, como Órgano de Línea que tiene como responsabilidad las políticas en materia de saneamiento y titulación de tierras en los procedimientos contenidos en la función n) del artículo 51º de la Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales;

Que, asimismo, la Resolución Ministerial N° 0137-2020-MINAGRI, de fecha 11 de julio de 2020, en su Artículo 1º resuelve: *“Establecer que, en el marco de la función prevista en el literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, corresponde a los gobiernos regionales que concierna, a través del órgano competente en materia de saneamiento físico legal de la propiedad agraria, las acciones siguientes:*

a) Expedir el acto administrativo con el que se declare la caducidad del derecho de propiedad y subsiguiente reversión del predio al dominio del Estado, cuando en el proceso de evaluación de los contratos de otorgamiento de tierras eriazas con fines de irrigación u otros usos agrarios otorgados en aplicación de la legislación anterior a la Ley N° 26505, se determine el incumplimiento de la ejecución del proyecto objeto del contrato. (...);

Que, mediante Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para usos agrarios N° 3915-AG-PETT de fecha 27 de abril de 1998, la Dirección Regional Agraria Grau adjudicó en venta, favor de **SANTOS FERMINA NIMA MONCADA**, identificado con Libreta Electoral N° 03613704, el terreno eriazo de 4 ha., ubicado en el distrito y provincia de Sullana, y departamento de Piura, con fines para destinar el uso agrario para el que las adquirió; siendo los linderos y medidas del área concedida las precisadas en el plano y memoria descriptiva; el cual se aprecia en la Partida Electrónica N.º 04020529 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana;

Que, en el Contrato se estipuló en la cláusula cuarta, que el adjudicatario declara conocer las siguientes condiciones esenciales y se compromete a cumplirlas: a) Destinar las tierras eriazas al uso agrario para el que las adquirió dentro del plazo de (02) años; b) El Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural y/o la Dirección Regional Agraria Piura efectuará las contrataciones del caso; asimismo en la cláusula quinta, que el incumplimiento de alguna de las condiciones estipuladas en la cláusula precedente, ocasionará la reversión de las tierras al patrimonio de “La Dirección Regional” caducando en consecuencia el derecho de propiedad sobre los mismos en aplicación del Decreto Supremo N° 048-91-AG; siendo que dicha carga fue inscrita en el asiento D00002. Rubro: Gravámenes y Cargas de la Partida N° 04020529 del registro de predios de la Oficina Registral de Sullana;



REPÚBLICA DEL PERÚ



GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL N.º 364-2022/GOBIERNO REGIONAL PIURA -GRSFLPRE

Piura, **19 OCT 2022**

Que, conforme al procedimiento previsto del Decreto Legislativo N°653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N°048-91-AG, el equipo Técnico Legal de la Gerencia Regional programó una inspección en el predio materia del contrato, notificando para el efecto al actual propietario **ALFONSO DE LA CRUZ RÍOS**; mediante citación personal y por publicaciones en la Gerencia, en la Municipalidad Provincial de Sullana y en la Dirección Regional de Agricultura Piura, Agencia Agraria Chira emitiéndose el acta de inspección de campo de fecha **12 de marzo del 2021** del área materia de inspección, que se verificó :

- **De la infraestructura existente – construcciones e instalaciones – antigüedad:** Se pudo observar que en el terreno se encuentra viviendas de material rústico, quincha, caña de guayaquil y techo de calamina, cada lote de 6x20 mts, que forman manzanas y calles de 7mts. de la Urb. Popular Nueva Esperanza 3ra etapa. Las viviendas se encuentran habitadas por familias y no cuentan con los servicios básicos de luz, agua domiciliaria, ni tampoco alcantarillado.
- **De los sembríos o cultivos permanentes o anuales (antigüedad) o existencia de antigüedad pecuaria:** No se observa ninguna actividad agrícola ni pecuaria en el terreno que se ha realizado por los adjudicatarios ni titulares registrales. Se observa que la habilitación es urbana.
- **De la antigüedad de la habilitación y determinación del área destinada a la actividad agropecuaria y la no habilitada:** El terreno no cuenta con habilitación para la actividad agropecuaria por parte de los titulares. Se observa habilitación urbana con viviendas de la Urb. Popular Nueva Esperanza 3ra etapa.
- **Del estado del predio (abandono o explotación agropecuaria):** El predio se encuentra en un 100% ocupado por viviendas de la Urb. Popular Nueva Esperanza 3ra etapa. No cuenta con explotación agropecuaria desarrollada por el adjudicatario.
- **Del cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de adjudicación y la normativa aplicable:** Se observa que el adjudicatario no ha cumplido con los fines de la adjudicación, al encontrarse este ocupado con viviendas que forman parte de la habilitación urbana de la Urb. Popular Nueva Esperanza 3ra etapa.
- **Constancia de Inasistencia:** Se deja constancia que el señor ALFONSO DE LA CRUZ RÍOS no se presentó a la inspección ocular, quien es el actúa propietario y que fue debidamente notificado con fecha 08 de marzo de 2021 mediante Citación N.º007-2021-GOB.REG.PIURA. GRSFLPRE/490000

Que, mediante **Informe Técnico N.º 116-2021-GRSFLPRE/CAMMR**, de fecha 19 de marzo de 2021, concluye el ING. CARLOS ANTONIO MEZA ROJAS que : **1)** Que, el adjudicatario ni los titulares registrales se encuentran en posesión del terreno adjudicatario; **2)** Que, el adjudicatario no ha cumplido con lo establecido en la cláusula cuarta del contrato de otorgamiento de terrenos eriazos para usos agrarios N° 3915-AG-PETT; **3)** Conforme a lo antes indicado, se recomienda la reversión del terreno a favor del Estado del predio inscrito en la P.E.N°04020529; asimismo, el **Informe Técnico Legal N°412-2022-GRSFLPRE/RVGC-VNV**, de fecha 22 de agosto de 2022, concluye que : **a)** Que en atención a lo prescrito por el artículo 5º del Decreto Supremo N°035-2004-AG, la brigada que intervino en la diligencia de



REPÚBLICA DEL PERÚ



GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL N.º 364-2022/GOBIERNO REGIONAL PIURA -GRSFLPRE

Piura, **19 OCT 2022**

inspección de campo programada para el día 12 de marzo del 2021, emitió el Informe Técnico N°116-2021-GRSFLPRE/CAMMR, en el que, el profesional que interviene, Ing. Carlos Antonio Meza Rojas, consigna en el mencionado informe en la parte correspondiente al punto " **2.2 Respecto a la Inspección Ocular en campo, en el punto 2.2.7. "Se observa que el adjudicatario no ha cumplido con los fines de la adjudicación, al encontrarse este ocupado por viviendas que forman parte de la Habilitación Urbana de la Urb. Popular Nueva Esperanza 3ra. etapa"**, concluyendo el profesional agrónomo que, al incumplirse con las condiciones de contrato de adjudicación gratuita, lo recomendable es la reversión del terreno a favor del Estado del predio inscrito en la P.E N°04020529; **b) Que, respecto al incumplimiento de la cláusula cuarta del contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para Otros Usos Agrarios N°3915-AG-PETT, es preciso citar al código Civil, artículo 1351º que a la letra dice "El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial"**; asimismo, el artículo 1361º prescribe que **"Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla"**. En este entendido, siendo el contrato Ley entre las partes (Pacta sunt servanda: Principio del Derecho Civil que se define como una regla tradicional la cual, jurídicamente, implica que los pactos deben ser siempre cumplidos y cumplidos en sus propios términos.), al no haber cumplido lo pactado mediante el referido contrato debe recomendarse se aplique lo establecido en la Cláusula Quinta, debiendo declararse la caducidad de pleno derecho del derecho de propiedad de las tierras y consiguientemente la resolución del contrato suscrito por doña SANTOS FERMINA NIMA MONCADA; **c) Finalmente al encontrarnos frente al supuesto jurídico de incumplimiento de los fines de la adjudicación se recomienda realizar lo estipulado en la Cláusula Quinta del contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para otros Usos Agrarios N°3915-AG-PETT, que establece "El incumplimiento de alguna de las condiciones estipuladas en la cláusula precedente producirá de pleno derecho la caducidad del derecho de propiedad de las tierras y consiguientemente la Resolución o Rescisión del contrato, de conformidad con el artículo 85º del Decreto Supremo N°048-91-AG"**, en estricta correspondencia con lo prescrito en el Decreto N°035-2004-AG, que aprueba el reglamento de la Ley N°28259- Ley de Reversión a favor del Estado de los Predios Rústicos adjudicados a Título Gratuito, cuando prescribe en su artículo 5º el procedimiento a seguir para los trámites de reversión de predios a favor del Estado, glosa legal en la que se lee claramente lo siguiente **" La reversión al dominio del Estado de predios rústicos adjudicados gratuitamente, está sujeta a la declaración de abandono o incumplimiento de los fines de la adjudicación, sin perjuicio de que el adjudicatario original lo haya transferido a terceros"**;

Que, de la revisión y evaluación conjunta de los documentos que obran en el expediente como **a) Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para Otros Usos Agrarios N.º 3915-AG-PETT de fecha 27 de abril de 1998; b) Acta de inspección de campo de fecha 12 de marzo de 2021; c) Informe Técnico N.º 116-2021-GRSFLPRE/CAMMR, de fecha 19 de marzo de 2021; Informe Técnico Legal N°412-2022-GRSFLPRE/RVGC-VNV, de fecha 22 de agosto de 2022; Informe N°515-2022/GRP-490100, de fecha 12 de octubre 2022;** se advierte que habiéndose realizado la inspección ocular que dispone la Resolución Ministerial N° 435-97-AG, a fin de verificar la situación en que se encontraba el predio, la ejecución del proyecto, en consecuencia el cumplimiento del contrato; y estando acreditado el incumplimiento de las condiciones contractuales por parte del adjudicatario, es de aplicación lo establecido en la Cláusula Quinta del Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para Otros Usos Agrarios N.º 3915-AG-PETT de fecha



REPÚBLICA DEL PERÚ



GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL N.º 364-2022/GOBIERNO REGIONAL PIURA -GRSFLPRE

Piura, **19 OCT 2022**

27 de abril de 1998, por lo que debe declararse la caducidad del derecho de propiedad de la adjudicataria y disponer la reversión del predio a favor del Estado.

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° 27902; Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y su modificatoria Decreto Supremo N° 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° 746-2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GR de fecha 07 de diciembre de 2021, y, la Resolución Ejecutiva Regional N° 574-2022/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GR de fecha 06 de octubre de 2022.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR LA CADUCIDAD, del derecho de propiedad de **SANTOS FERMINA NIMA MONCADA**, y consecuentemente el derecho de propiedad del actual titular registral **ALFONSO DE LA CRUZ RÍOS**, sobre el predio de 4 ha., ubicado en el distrito, provincia de Sullana y departamento de Piura e inscrita en la Partida Electrónica N.º 04020529 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana; asimismo, se **DISPONGA**, la reversión del predio al dominio del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER, la reversión al dominio del Estado del terreno eriazo de un área de 4 ha., ubicado en el distrito, provincia de Sullana y departamento de Piura e inscrita en la Partida Electrónica N.º 04020529 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana, conforme a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO: OFICIAR la presente Resolución a la Zona Registral N° 1 – Sede Piura, Oficina Registral de Sullana para su inscripción correspondiente.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR, la presente Resolución en el domicilio: Av. Champagnat N°1343 Mz. A, Lote 22 del distrito, provincia de Sullana y departamento de Piura, conforme al artículo 217° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General; se indica que la misma es pasible de 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

