



## RESOLUCIÓN DIRECTORAL

### N° 155-2022-GRL/GRDE/DIREFOR

Lima, 27 de octubre de 2022

#### VISTO:

El Expediente N° 1319086-2019-DIREFOR de fecha 14 de noviembre de 2019, presentado por el señor **SERAPIO JUSCAMAITA YARANGA**, sobre Evaluación de CONTRATO DE COMPRA VENTA DE TERRENOS ERIAZOS IRRIGADOS CON FONDOS PÚBLICOS N° 0208 de fecha 19 de junio de 1995, y levantamiento de reserva de dominio del predio de Unidad Catastral 13491, parcela 34, con un área de 5.1000 Has., ubicado en el distrito de Supe, Provincia de Barranca, departamento de Lima; INFORME TÉCNICO N° 034-2020-GRL/DIREFOR/SDTEyCC/jgr de fecha 24 de febrero de 2020 e INFORME LEGAL N° 017-2020-DIREFOR/SDCCyTE/rebt de fecha 26 de febrero de 2020; Informe Técnico N° 176-2022-GRL/DIREFOR/SDCCyTE/RCLC de fecha 07 de julio de 2022, Informe Técnico N° 234-2022-GRL/DIREFOR/SDCCyTE/RCLC de fecha 31 de agosto de 2022; INFORME LEGAL N° 025-2022-EPF de fecha 10 de octubre de 2022, de la Subdirección de Comunidades Campesinas y Tierras Eriazas; y;



#### CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú, reformada por la Ley N° 28607 – Ley de Reforma Constitucional del Capítulo XIV del Título IV sobre Descentralización, que dispone en su artículo 191° que “Los Gobiernos Regionales tienen autonomía política, económica, y administrativa en los asuntos de su competencia”;

Que, la Ley N° 27867 – Ley de Gobiernos Regionales y sus modificatorias, establecen la estructura, organización, competencia y funciones de los Gobiernos Regionales; tienen por finalidad esencial fomentar el desarrollo regional sostenible, promoviendo la inversión pública y privada y el empleo, garantizado 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 45° inciso a) confiere a los Gobiernos Regionales atribuciones de definir, normar, dirigir y gestionar sus políticas regionales y ejercer sus funciones generales y específicas en concordancias con las políticas nacionales;

Que, el literal n) del artículo 51° de la Ley N° 27867 Ley Orgánica de Gobiernos Regionales se le otorgo facultades para promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico legal de la propiedad agraria con la participación de actores





RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 155 -2022-GRD/GRDE/DIREFOR

involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 009-2012-CR-RL de fecha 09 de agosto de 2012, se aprobó la modificación del Reglamento de Organización y Funciones - ROF del Gobierno Regional de Lima, creándose como órgano desconcentrado la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR;

Que, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural- DIREFOR, cuenta con autonomía técnica administrativa y es responsable de las políticas en materia de saneamiento y titulación de tierras en los procedimientos contenidos en la función n) del artículo 51° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales;

Que, el Decreto Supremo N° 026-2003-AG, aprueba el Reglamento de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505, modificada por la Ley N° 27887, estableciendo en el artículo 15° que: "Concluidas las obras de habilitación el adjudicatario solicitará el levantamiento de la carga registral, previa constatación de la ejecución de las obras, la Dirección Regional Agraria respectiva dictará resolución levantando la carga, disponiendo su inscripción en los Registros Públicos...". Asimismo, mediante Resolución Ministerial N° 0243-2016-MINAGRI, se aprueban los lineamientos para la ejecución del procedimiento de otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura regulado por el Decreto Supremo N° 026-2003-AG, precisando en los artículos 6.12, 6.13 y 6.14 sobre el procedimiento de levantamiento de cargas;

Que, mediante expediente del visto de fecha 14 de noviembre de 2019, el señor **SERAPIO JUSCAMAITA YARANGA**, solicita el levantamiento de reserva de dominio en relación al Contrato de Otorgamiento de Tierras Eriazas del Contrato de Compra Venta de Terrenos Eriazos Irrigados con Fondos Públicos N° 0208 de fecha 19 de junio de 1995, del predio con unidad catastral 13491, Parcela 34, con un área de 5.1000 Has., ubicado en el distrito de Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima, de acuerdo a lo establecido en el artículo 15° del Decreto Supremo N°026-2003-AG de acuerdo con los requisitos establecidos en el Procedimiento 328° del TUPA del Gobierno Regional de Lima;

Que, el CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE TIERRAS ERIAZAS DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE TERRENOS ERIAZOS IRRIGADOS CON FONDOS PÚBLICOS N° 0208 de fecha 19 de junio de 1995, fue otorgado por el extinto Proyecto Especial de Titulación de Tierra y Catastro Rural – PETT del Ministerio de Agricultura, a favor de la señora **BASILIA ELISEA CHÁVEZ JARA**, predio inscrito en la Partida Registral N° P01044076, inscrito la compra venta en el Asiento 00002 y la Carga Registral inscrita en el Asiento 00003 de dicha partida, a favor del Ministerio de Agricultura (PETT), con Reserva de Dominio de conformidad a lo establecido en el artículo 36° del Dec. Leg. 653.





RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 155 -2022-GRD/GRDE/DIREFOR

Que, mediante Resolución Directoral Ejecutiva N° 119-95-AG-PETT de fecha 05 de junio de 1995, aprobó en su artículo segundo la adjudicación en catorce (14) parcelas de la Irrigación Pativilca ejecutada por fondos públicos, de acuerdo al detalle que se consignó en el anexo N° 1 de la citada Resolución; figurando en el número de orden 3) como nueva adjudicataria Basilia Elísea Chávez Jara, Unidad Catastral 13491, N° de parcela 34, área 5.10 has.

Que, el Ministerio de Agricultura a través del Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural de la Dirección Regional Agraria, expidió el CONTRATO DE COMPRA VENTA DE TERRENOS ERIAZOS IRRIGADOS CON FONDOS PÚBLICOS N° 0208 de fecha 19 de junio de 1995, a favor de la señora **BASILIA ELISEA CHÁVEZ JARA**, estipulándose en la cláusula quinta, que el comprador señala conocer las siguientes condiciones contractuales y se compromete a cumplirlas:

- a) Dedicar las tierras a los fines para los cuales se venden.
- b) Pagar a su vencimiento las anualidades establecidas en las cláusulas precedentes.
- c) Mantener la servidumbre de paso y riego existentes.

Que, visto el expediente del visto el administrado Sr. Serapio Juscamaita Yaranga, adjunta escritura pública de compra venta de fecha 17 de abril de 2009, entre la señora BASILIA ELISEA CHÁVEZ JARA en calidad de vendedora y los señores SERAPIO JUSCAMAITAYARANGA y CARMEN MONTES MANSILLA en calidad de compradores, referente al predio que fue adjudicado a la señora Basilia E. Chávez Jara con contrato de otorgamiento de tierras eriazas del contrato de compra venta de terrenos eriazos irrigados con fondos públicos N° 0208 de fecha 19 de junio de 1995.

Que, el numeral 6.11 del artículo 6° de la Resolución Ministerial N° 0243-2016-MINAGRI, establece en su tercer párrafo que: (...) Si el adjudicatario, antes de la verificación del cumplimiento de las condiciones pactadas, transfiere el derecho de propiedad sobre el predio materia de adjudicación, el nuevo adquirente deberá cumplir con la habilitación pactada dentro del plazo establecido en el contrato de otorgamiento de tierras eriazas. (...) (el resaltado y subrayado es nuestro).

Conforme a lo estipulado en dicho articulado, corresponde que esta entidad como ente de formalización regional, realice la evaluación del CONTRATO DE OTORGAMIENTO DE TIERRAS ERIAZAS DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE TERRENOS ERIAZOS IRRIGADOS CON FONDOS PÚBLICOS N° 0208 de fecha 19 de junio de 1995, debiendo verificar que el nuevo adquirente de la propiedad haya habilitado el predio de unidad catastral 13491 a la actividad agropecuaria, conforme a lo estipulado en el citado contrato, lo que se debe verificar en la inspección de campo.

Que, conforme se señala en nuestro Código Civil sobre la Subrogación legal el Artículo 1260, establece: La subrogación opera de pleno derecho en favor:





RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 155 -2022-GRD/GRDE/DIREFOR

- 1.- De quien paga una deuda a la cual estaba obligado, indivisible o solidariamente, con otro u otros.
- 2.- De quien por tener legítimo interés cumple la obligación.
- 3.- Del acreedor que paga la deuda del deudor común a otro acreedor que le es preferente.

Asimismo, sobre la Subrogación Convencional el Artículo 1261, establece: La subrogación convencional tiene lugar:

- 1.- Cuando el acreedor recibe el pago de un tercero y lo sustituye en sus derechos.
- 2.- Cuando el tercero no interesado en la obligación paga con aprobación expresa o tácita del deudor.
- 3.- Cuando el deudor paga con una prestación que ha recibido en mutuo y subroga al mutuante en los derechos el acreedor, siempre que el contrato de mutuo se haya celebrado por documento de fecha cierta, haciendo constar tal propósito en dicho contrato y expresando su procedencia al tiempo de efectuar el pago.

Que, mediante Oficio N° 329-2022-GRL/GRDE/DIREFOR/LFDC de fecha 15 de junio del 2022, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, solicita a la Municipalidad Distrital de Supe la publicación del Cartel, indicando la fecha de inspección de campo (28/06/2022) al procedimiento de levantamiento de la carga del CONTRATO DE COMPRA VENTA DE TERRENOS ERIAZOS IRRIGADOS CON FONDOS PÚBLICOS N° 0208 de fecha 19 de junio de 1995.

Que, mediante Oficio N° 337-2022-GRL/GRDE/DIREFOR/LFDC de fecha 15 de junio del 2022, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, solicita a la Agencia Agraria de Barranca, la publicación del Cartel, indicando la fecha de inspección de campo (28/06/2022) al procedimiento de levantamiento de la carga del CONTRATO DE COMPRA VENTA DE TERRENOS ERIAZOS IRRIGADOS CON FONDOS PÚBLICOS N° 0208 de fecha 19 de junio de 1995.

Que, mediante Acta de Inspección de Campo de la Dirección Regional de formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, informa que realizada la inspección ocular con fecha 28 de Junio de 2022, se constata que el predio se encuentra habilitado al 100% con cultivos permanentes de manzana variedad Golden, Israel y de agua, con una antigüedad de 17 años, siendo informado mediante el Informe Técnico N° 176-2022-GRL/DIREFOR/SDCCyTE/RCLC de fecha 07 de julio de 2022, suscrito por el Ing. Ray C. López Coronado del área de Comunidades Campesinas y Tierras Eriazas. Asimismo, como antecedente, es importante señalar que con fecha 18 de febrero de 2020 se realizó inspección de campo siendo informado con INFORME TÉCNICO N°





RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 155 -2022-GRD/GRDE/DIREFOR

034-2020-GRL/DIREFOR/SDTEyCC/jgr de fecha 24 de febrero de 2020 e INFORME LEGAL N° 017-2020-DIREFOR/SDCCYTE/rebt de fecha 26 de febrero de 2020.

Que, con Informe Técnico N° 234-2022-GRL/DIREFOR/SDCCyTE/RCLC de fecha 31 de agosto de 2022, se concluye que:

- De acuerdo a la base gráfica del INEI se observa que el predio en consulta se encuentra parcialmente en ámbito del distrito de Supe Pueblo, provincia de Barranca, departamento de Lima y en el distrito de Ocros, provincia de Cochabamba, departamento de Ancash, en tal sentido la ubicación será considerada de acuerdo a la partida registral en donde se encuentra inscrito el predio.
- De acuerdo al cruce de información con la base gráfica referencial de la SUNARP (actualizado al año 2009) y el certificado de búsqueda catastral se observa que el predio en consulta se encuentra en ámbito de la propiedad inscrita en las partidas N° P 01044286, P01044285, P01073670 y P01073669, es Registros Públicos el responsable de realizar la observación correspondiente si existiera, debido a que es un predio inscrito con áreas y linderos; no es parte del procedimiento según la evaluación de la solicitud, realizar la rectificación del área o lindero por parte de la DIREFOR.
- Que, luego de evaluado el expediente N°1319086-2019, verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos en el TUPA de DIREFOR, realizado el análisis técnico y la inspección de campo en donde se determinó que el predio se encuentra en condición agrícola y habilitado al 100% con cultivos de manzana por 18 años aproximadamente, teniendo en cuenta que el propietario registral ha transferido la propiedad al posesionario actual regularizado por medio de un documento de compra y venta realizado el 17 de abril de 2009, el propietario actual ha realizado la habilitación del predio con cultivos de pan llevar desde la adjudicación de la misma, además de haber cumplido con lo establecido en la CLAUSULA QUINTA del contrato, en donde EL COMPRADOR señala conocer las siguientes condiciones contractuales y se compromete a cumplirlas:
  - a) Dedicar las tierras a los fines para los cuales se venden.
  - b) Pagar a su vencimiento las anualidades establecidas en las cláusulas precedentes.
  - c) Mantener la servidumbre de paso y riego existentes

Quien suscribe el presente informe, es de la opinión que se declare PROCEDENTE la solicitud presentada por el Sr. SERAPIO JUSCAMAITA YARANGA, identificado con DNI N° 09189208 y CARMEN MONTES MANSILLA identificada con DNI N° 07433930, solicita la Evaluación del Contrato de Otorgamiento de Tierras Eriazas N° 0208 del 19 de junio de 1995, para disponer el levantamiento de la carga al predio de Unidad Catastral N° 13491, de 5.1000 Ha., ubicado en el sector de Venado Muerto, Valle de Supe, distrito de Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima (Según Partida Registral N° 01044076), por cumplir con los requisitos establecidos en el N° de Orden 328 del Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural, Artículo 6° Item 6.12.1 Levantamiento de Carga a pedido de parte interesada; de la Resolución Ministerial N° 0253-2016-MINAGRI; D.S. 014-2015-MINAGRI sobre las precisiones que regulan el otorgamiento de derechos eriazos para la pequeña





RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 155 -2022-GRD/GRDE/DIREFOR

agricultura y D.S. 026-2003-AG del Otorgamiento de Tierras Eriazas en parcelas de pequeña agricultura.

Que, con fecha 12 de agosto de 2022, el administrado cumple con lo ordenado en la CARTA N° 655-2022-GRL/GRDE/DIREFOR/LFDC, a través del cual se solicitó adjuntar el pago íntegro de S/. 29.236.96 soles (VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS CON 96/100 Soles, a favor del Gobierno Regional de Lima, adjuntándose el vóucher del Banco de la Nación del depósito solicitado por el importe correspondiente, de fecha 26 de julio de 2022.

Que, con INFORME LEGAL N° 025-2022-EPF de fecha 10 de octubre de 2022, suscrito por el Abg. Eduardo M. Piaggio Farfán, del área de Comunidades Campesinas y Tierras Eriazas, quien de la evaluación del expediente N° 1319086-2019-DIREFOR, recomienda en emitir Resolución administrativa declarar PROCEDENTE la solicitud de evaluación de contrato de otorgamiento de tierras eriazas, a fin de emitir el Oficio respectivo a la Oficina Registral correspondiente.

Que, en uso de las atribuciones conferidas por la Constitución Política del Perú, Ley N° 27783 Ley de Bases de Descentralización, Ley N° 27867 Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales y su modificatoria, Ley N° 27902, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General y Resolución Ejecutiva Regional N° 329-2021-GOB, de fecha 05 de agosto del 2021.

SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR PROCEDENTE** el Expediente N° 1319086-2019-DIREFOR presentado por el señor **SERAPIO JUSCAMAITA YARANGA**, por haber cumplido con las obligaciones establecidas en la Cláusula Quinta del **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE TERRENOS ERIAZOS IRRIGADOS CON FONDOS PÚBLICOS N° 0208** de fecha 19 de junio de 1995 que fue otorgado a favor de **BASILIA ELISEA CHÁVEZ JARA**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- OTORGAR la PROPIEDAD DEFINITIVA** a favor del señor **SERAPIO JUSCAMAITA YARANGA** y señora **CARMEN MONTES MANSILLA**, del predio que fue otorgado por el extinto Proyecto Especial de Titulación de Tierra y Catastro Rural – PETT del Ministerio de Agricultura, mediante **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE TERRENOS ERIAZOS IRRIGADOS CON FONDOS PÚBLICOS N° 0208** de fecha 19 de junio de 1995, respecto del predio signado con Unidad Catastral N° 13491, ubicado en el distrito de Supe, provincia de Barranca, departamento de Lima, conforme se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 01044076 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.





**RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 155 -2022-GRD/GRDE/DIREFOR**

**ARTÍCULO TERCERO. - DISPONER** el Levantamiento de Carga registral inscrita en el Asiento 00003 de la Partida Registral N° P01044076, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente Resolución.



**ARTICULO CUARTO. - OFICIAR** la presente Resolución a la Zona Registral N° IX – Sede Lima, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para la inscripción correspondiente.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.**



**GOBIERNO REGIONAL DE LIMA**

*Abog. Lucila F. Dueñas Canchari*  
DIRECTORA REGIONAL DE FORMALIZACIÓN  
DE LA PROPIEDAD RURAL DIREFOR