



GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO
DIRECCION REGIONAL AGRARIA
RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL

N° 0330 2022-GRA/GG-GRDE-DRAA-DCFR-DR

Ayacucho, 12 MAY 2022

VISTO: el Informe Legal N° 022-2022-DRAA-DCFR-SDCA-SCMP, de fecha 12 de noviembre de 2022, e INFORME LEGAL N° 041 - 2022-GRA/GG-GRDE-DRAA-DCFR-SDCA/EGC y anexos, mediante el cual el Sub Director de Catastro y Archivo, emite informe respecto a la petición formulada por el señor EFRAIN SAUÑE QUISPE, sobre levantamiento de reserva de dominio de predio rural;

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y sus modificatorias, establece y norma la estructura, organización y competencia y funciones de los Gobiernos Regionales; quienes tienen por finalidad esencial fomentar el desarrollo 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 Resolución Ministerial N° 291-2012-AG, publicada en el Diario Oficial el "Peruano", el 17 de agosto de 2012, se declara concluido el proceso de efectivización de determinadas función específica en materia agraria al Gobierno Regional de Ayacucho, y se establece que a partir de la fecha es competente para el ejercicio de dicha función;

Que, mediante Expediente Administrativo N° 2506954, con Registro de SIGGEDO 3081833, de fecha 04 de octubre de 2021, el administrado EFRAIN SAUÑE QUISPE a nombre propio y en representación otorgada mediante escritura pública, de la sucesión intestada de quien en vida fue NEMESIO SAUÑE GONZALES, sucesión integrada por los señores MARIO





GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO
DIRECCION REGIONAL AGRARIA
RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL

N° 0330 2022-GRA/GG-GRDE-DRAA-DCFR-DR

FORTUNATO, VISTOR RAUL, DINA VICTORIA, JESUS MARIA, VICTOR RAUL SAUÑE QUISPE, Y VICTORIA QUISPE DE SAUÑE, se apersona a esta dependencia peticionando el LEVANTAMIENTO DE LA RESERVA DE DOMINIO CONTENIDO EN EL CONTRATO DE COMPRA VENTA N° 3020/78, de fecha setiembre de 1978, contrato suscrito entre NEMESIO SAUÑE GONZALES y la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, del predio rural "Tullpayoc"; ubicado en el Distrito de Aucara, Provincia de Lucanas departamento de Ayacucho, levantamiento que solicitan argumentando la cancelación del pago total del precio pactado en el mencionado contrato.

Que, el recurrente adjunta a su petición la Partida Registral N° 11158240 del Registro de Sucesión intestada en el Asiento A0001 que declara herederos a MARIO FORTUNATO, VISTOR RAUL, DINA VICTORIA, JESUS MARIA, VICTOR RAUL DSAUÑE QUISPE, Y VICTORIA QUISPE DE SAUÑE, documentación que obra a fojas 23 y 24 del expediente administrativo, con lo que acredita legitimidad para obrar en el presente procedimiento;

Que, el predio "Tullpayoc", de una extensión superficial de 1,352.00HAS, ubicado en el Distrito de Aucara, provincia de Lucanas, Departamento de Ayacucho, se encuentra debidamente inscrito en la partida N° 40000013, en el sientto 01 inmatriculación a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asiento Rural y en Asiento 2 se encuentra inscrito la venta a favor de NEMESIO SAUÑE GONZALES, conforme se desprende de la Copia literal, que obra en el presente expediente a fojas 16 a 15;

Que, de la revisión del expediente que custodia la Dirección Regional Agraria de Ayacucho se verifica, que mediante Decreto Supremo N° 1631-76-AG, de fecha 28 de junio de 1976, se afectó con fines de Reforma Agraria una superficie del Predio "TULLPAYOCC"; ubicados en el Distrito de Aucara, Provincia de Lucanas Departamento de Ayacucho, posteriormente mediante Resolución Directoral N° 1061-77-DZA-XIII, de fecha 21 de setiembre de 1977, se ha calificado como beneficiario de la Reforma Agraria del predio TULLPAYOC, al causante del recurrente, quien en vida fue NEMESIO SAUÑE GONZALES, mediante Resolución Directoral N° 1718-78-DGRA-AR, de fecha 20 DE JULIO DE 1978, se ha dispuesto la adjudicación en compra venta a favor del NEMESIO SAUÑE GONZALES, el Predio "Tullpayoc", Predios debidamente inscritos en la Partida Registral N° 40000013, de la Oficina de Registral Regional "Los Libertadores Wari";





GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO
DIRECCION REGIONAL AGRARIA
RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL

N° 0330 2022-GRA/GG-GRDE-DRAA-DCFR-DR

Que, mediante Contrato de compra Venta celebrado entre la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural de Ministerio de Agricultura y Alimentación, y el adjudicatario NEMESIO SAUÑE GONZALES, la que en su cláusula decima del contrato 2030/78, ha establecido ciertas condiciones a las que el adjudicatario se compromete a cumplir como: 1) trabajar la tierra, 2) no vender, gravar ni transferir la tierra que se le adjudica, sin autorización de la Dirección General, 3) no parcelar las tierras que se le adjudica, 4) No adquirir tierras sin el previo consentimiento, 5) pagar la cuotas a su vencimiento 6) contribuir personal y económicamente en forma proporcional a las labores y servicios de interés común 7) conservar las servidumbres de paso y riego existentes en las áreas adjudicadas, por lo que a fin de corroborar el cumplimiento de tales condiciones se ha requerido se lleve a cabo la inspección ocular IN SITU en el predio Tullpayoc, requerimiento materializado mediante INFORME LEGAL N° 029-2021-GRA/GG-GRDE-DRAA-DCFR-SDCA/EGC, habiéndose practicado la diligencia de inspección ocular de campo con fecha 29 de noviembre de 27 de noviembre de 2021, en la misma que se ha verificado el cumplimiento del contrato suscrito entre la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural y el señor Nemesio SAUÑE GONZALES, conforme a lo estipulado en la cláusula DECIMA, del contrato 2030, constatándose la posesión y trabajo en forma directa de las tierras, existencia de ganado vacuno, ovino y alpacas en cantidades considerables, existencia de chozas de material rústico, así como se observó las servidumbres de paso y riego, trocha carrozable, riachuelos.

Que, el artículo 3 del Decreto Supremo N°011-97-AG-MINAGRI, establece que el Derecho de propiedad sobre las tierras en el régimen agrario y los demás derechos reales que le son inherentes, se regulan por las normas del Código Civil y la Ley N° 26505, encontrándose libre de cualquier limitación respecto de su extensión o ejercicio, de conformidad con el artículo 3° de la Ley, **Artículo 3°:** "Las garantías previstas en los artículos 70° y 88° de la Constitución Política significa que por ningún motivo se podrá imponer limitaciones o restricciones a la propiedad de las tierras distintas a las establecidas en el texto de la presente ley". Por su parte el artículo 4° de la Ley N° 26505 establece que: "El Estado garantiza a toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera el libre acceso a la propiedad de las tierras, cumpliendo con las normas del derecho sustantivo que las regula".

Que, el Código Civil, en su artículo 1583° precisa que: "En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo





GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO
DIRECCION REGIONAL AGRARIA
RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL

N° 0330 2022-GRA/GG-GRDE-DRAA-DCFR-DR

de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega. El Comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido"; así se trate de una compraventa sujeta a condición suspendida del pago íntegro del precio, esto es, está sujeta a un hecho futuro e incierto que subordina los efectos jurídicos del acto jurídico; entonces, el acto existe, pero carece totalmente de eficacia, hasta que sea verificado el cumplimiento de la condición, la misma que versa sobre un plazo determinado de tiempo y una actuación, el pago íntegro del precio.

Que, la última parte del citado artículo 1583° del Código Civil de aplicación supletoria al presente caso, según lo dispuesto en el artículo 3° del Decreto Supremo N° 11-97-AG, el comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido" donde el efecto de la transmisión de la propiedad, que no requiere de nueva declaración, opera desde el momento del pago del íntegro del precio, no porque la reserva consista en una condición suspensiva, sino porque las partes contratantes han querido que el efecto de transmisión de la propiedad del bien se verifique para el comprador desde que éste cumple con la prestación de pago a su cargo, identificándose así la naturaleza y objeto del acto; resultando procedente la declaración de haberse producido el pago para efectos de levantar la reserva de dominio;

Que, como se ha anotado en los párrafos precedentes, el comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio; es decir, que el solo pago del precio pactado hace al comprador propietario del bien, hecho que se verifica, en el presente caso, al haberse efectivizado el pago con los recibos Nos. N° 54997, 55505, 55507, 55521, 555339, lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N° 26505, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 70° y 88° de la Constitución, por ningún motivo se podrá imponer limitaciones o restricciones a la propiedad de las tierras, propiedad que también es adquirida con el cumplimiento de las condiciones del contrato el que ha quedado verificado en la inspección de campo realizada.

Que, cabe precisar que, mediante Decreto Ley N° 22748, modificado por Decreto Ley N° 23113, se condonó a petición de parte, las obligaciones de pago derivadas del valor de la adjudicación de las tierras que adeuden los adjudicatarios de la Reforma Agraria, disponiéndose que a partir de su vigencia, toda adjudicación de tierras y demás bienes agrarios con fines de la reforma agraria, se efectuará a título gratuito, quedando modificado el artículo 83° del Texto Concordado del Decreto Ley N° 17716, Ley de Reforma Agraria.





**GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO
DIRECCION REGIONAL AGRARIA
RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL**

N° _____ 2022-GRA/GG-GRDE-DRAA-DCFR-DR

Que, la Primera Disposición Final del Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, Publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 01 de Agosto de 1991, derogó las leyes Recogidas en el Texto Único Concordado del Decreto Ley N° 17716, Aprobado por Decreto Supremo N° 265-70-AG, sus ampliatorias conexas, con los que quedaron sin efecto las condiciones estipuladas en los contratos de adjudicación a favor de los beneficiarios de la Reforma Agraria.

Que, mediante Ordenanza Regional N° 020-2020-GRA/CR, de fecha 22 de diciembre de 2020, se aprueba el Texto Único Ordenado de la Dirección Regional Agraria de Ayacucho, mediante el cual en su numeral 84, se regula el procedimiento de levantamiento de reserva de dominio o carga registral o contractual de los contratos de otorgamiento de tierras eriazas, y estando a lo consagrado en el inciso quinto, y veinte del artículo segundo de la Constitución Política, resulta procedente la petición del recurrente; así mismo, respecto a la competencia mediante INFORME N° 720-2014-MINAGRI-OAJ e INFORME N° 900-2014-MINAGRI-OAJ, el Ministerio de Agricultura y Riego, informa que es el Gobierno Regional, el competente para resolver la solicitud de levantamiento de reserva de dominio; por tanto, esta entidad ostenta competencia para resolver lo peticionado;

Que, así mismo, la Constitución Política establece en su artículo 103°, modificado por la Ley de Reforma Constitucional, Ley N° 28389, que: "La ley desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes", norma fundamental que recoge la teoría de los hechos cumplidos y que implica que la ley despliega sus efectos desde el momento en que entra en vigencia, debiendo ser aplicada a toda situación; por lo tanto, en el presente caso, el estado, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70° y 88° de la Constitución Política del estado, no puede imponer limitaciones ni restricciones al derecho de propiedad, salvo los que la impone;

Que, si bien el cumplimiento de las condiciones de lo pactado mediante contrato de Compra Venta N° 2030/78, ha hecho al adjudicatario propietario del bien, resulta necesaria la declaración formal del cumplimiento de las condiciones esenciales del contrato; por tanto, habiéndose efectivizado, se genera por lógica consecuencia, la obligación de la Dirección Regional Agraria de declarar el cumplimiento de las condiciones esenciales del Contrato, consecuentemente declarar el levantamiento de Reserva de dominio.





GOBIERNO REGIONAL DE AYACUCHO
DIRECCION REGIONAL AGRARIA
RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL

N° 0330 2022-GRA/GG-GRDE-DRAA-DCFR-DR

Por estas consideraciones y de conformidad con las atribuciones conferidas por la ley Orgánica de los Gobiernos Regionales - Ley N° 27867 y sus modificatorias, la Ley de Bases de Descentralización- Ley N° 27783, concordado con la Constitución Política del Perú, y con la aprobación del Director Regional de Agricultura de Ayacucho,

SE RESUELVE:

Artículo Primero: **DECLARESE EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL CONTRATO** establecidas mediante Contrato de Compra Venta N° 2030/78, de fecha 03 de agosto de 1978, celebrado entre la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura y Alimentación y don Nemesio SAUÑE GONZALES.

Artículo segundo: **DISPONER LEVANTAR LA RESERVA** de dominio pactada en el contrato N° 2030/78, de fecha 03 de agosto de 1978, inscrita en el Asiento C-2, de la Partida N° 40000013 del Registro de Propiedad inmueble.

Artículo Tercero: **INSCRIBASE** la presente resolución en la partida Registral N° 40000013, del Registro de Propiedad Inmueble, de la Oficina Registral Regional Los Libertadores Wari, con respecto al Predio "Tullpayoc".

Artículo Cuarto: **NOTIFÍQUESE**, la presente resolución a los interesados de acuerdo a las formalidades establecidas por ley y publicarla en la página web de la Dirección Regional Agraria de Ayacucho.

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE



GOBIERNO REGIONAL - AYACUCHO
GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO ECONOMICO
DIRECCION REGIONAL AGRARIA

Ing. CARLOS JHANNY BARRIENTOS TACO
DIRECTOR REGIONAL

