



Gobierno Regional Ica



"Año de la Lucha Contra la Corrupción e Impunidad"

Resolución Gerencial General Regional N° 0074-2019-GORE-ICA/GGR

Ica, 22 MAR. 2019

VISTO, la Nota N° 013-2018-GORE-ICA/PRETT de fecha 02 de febrero de 2018 que contiene el recurso de apelación presentado por la empresa Agrícola Hoja Redonda S.A.C., contra la Resolución Jefatural N° 000410-2017-GORE-ICA-PRETT de fecha 29 de diciembre de 2017; emitida por el Jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras.

CONSIDERANDO:

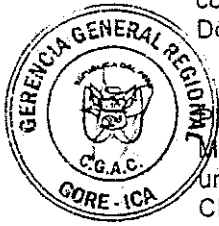
Que, el señor Gonzalo De Romaña Rey de Castro, en su calidad de Gerente General de Agrícola Hoja Redonda S.A., mediante escrito presentado con fecha 22 de noviembre de 2016 solicitó ante el Programa Regional de Titulación de Tierras, la titulación por prescripción adquisitiva del predio rústico denominado "PARCELA 119-A", con Unidad Catastral 75499 de 1.0038 Has., ubicado en el sector Lurinchincha, distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha, departamento de Ica, al amparo del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA (Expediente N° 00693-2016);

Que, el Informe Técnico N° 806-2017-GORE-ICA-PRETT-JCMB de fecha 21 de setiembre de 2017, en base a la inspección ocular realizada concluyó que: "se debe realizar una prescripción adquisitiva de dominio a favor del solicitante". En consecuencia, recomienda que se deberá seguir el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, según los artículos 11° y 12° del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA;

Que, del mismo modo, el Informe Legal N° 1049-2017-GORE-ICA-PRETT/SLRM de fecha 27 de diciembre de 2017, suscrito por la abogada Shery Lizbeth Ramírez Muñoz, quien sostiene que: "El predio denominado Parcela 119-A con unidad catastral 75499, de un área de 1.0038 Has., ubicado en el sector Lurinchincha, distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha y departamento de Ica, (...) **NO SE ENCUENTRA APTO** para que se continúe con el procedimiento de prescripción adquisitiva (...) advirtiéndose lo siguiente:

1. La fecha cierta de los documentos probatorios no acreditan la posesión de los 05 años requeridos para el Procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, siendo los documentos más antiguos los Contratos de Compraventa de fecha 19 de febrero de 2007 y 18 de setiembre de 2007, acreditándose la transferencia por compraventa a título oneroso, por los mismos titulares registrales, contraviéndose lo prescrito en el artículo 40°, inciso 5, el mismo que refiere que para este tipo de procedimiento no debe mediar modalidad contractual de acuerdo al artículo 905 del Código Civil.
2. Que, estando advertidos de los puntos detallados en los numerales que precede el administrado pierde la condición de poseedor, siendo ya propietario por consentimiento expreso a través de la compra venta, por lo que no opera la aplicación de la Prescripción Adquisitiva de Dominio".

Que, con Resolución Jefatural N° 000410-2017-GORE-ICA-PRETT de fecha 29 de diciembre de 2017, el Jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras -PRETT, declaró: "improcedente (la solicitud) de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de Agrícola Hoja Redonda S.A.C. identificado con RUC N° 201362222725, del predio identificado con UC 75499 de 1.0038 has., de extensión superficial, del predio inscrito en la Partida 11011886 del Registro de Propiedad Inmueble de Chincha", puesto que "habiéndose procedido con la revisión del íntegro del expediente administrativo N° 693-2016, bajo el amparo del Principio del Privilegio de Controles Posteriores de la Ley ° 27444, en concordancia con el artículo 33° de Fiscalización Posterior del TUO de la Ley General de Procedimiento Administrativo, se verificó que el presente procedimiento no cumple con los requisitos establecidos para proceder con la Prescripción Adquisitiva de Dominio, toda vez que no obra documento alguno que sustente la posesión con 05 años de posesión con anterioridad al 24 de junio de 2017 (debiera hacer referencia al año 2007), más aún si se aprecia desde las fojas 11 al 15, dos contratos de Compra Venta que celebran de una parte Graciela Mosca yza Vda. De Matías e hijos Elsa Jacinta, Juana Rosa y Luis Mercedes Matías Mosca yza (titulares registrales) a favor de





Gobierno Regional Ica



"Año de la Lucha Contra la Corrupción e Impunidad"

Agrícola Hoja Redonda S.A. convirtiéndose esta última en propietaria y no poseionaria, infringiéndose el artículo 40° del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, que reglamenta el D. Leg. N° 1089, el cual precisa en el inciso 5: "Los poseedores no podrán adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, sean arrendatarios, comodatarios, usufructuarios o cualquier otra modalidad contractual de acuerdo al artículo 905° del Código Civil";

Que, mediante escrito presentado en fecha 29 de enero de 2018, el señor Luis Lung Lau Utrilla, en su calidad de apoderado de Agrícola Hoja Redonda S.A., no estando conforme con lo resuelto, formula recurso de apelación contra el antes citado acto administrativo (Resolución Jefatural N° 000410-2017-GORE-ICA-PRETT) señalado que: a) han acreditado haber adquirido la propiedad con fecha 19 de febrero de 2007 mediante documento privado con firmas legalizadas por notario público, lo que significa que no mantenemos a la fecha ningún vínculo contractual con los propietarios inscritos tal y como se señala en el párrafo 3 de la mencionada resolución. El numeral 5 del artículo 40° del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, se refiere específicamente a los poseedores que tengan la calidad de arrendatarios, comodatarios, usufructuarios o cualquier otro vínculo contractual que nos vincule con los propietarios, y definitivamente no es nuestro caso"; y b) Lo cierto es que aun habiendo adquirido la propiedad la misma no ha podido ser inscrita ante los Registros Públicos por cuanto los titulares registrales inscritos (...) difieren en sus nombres consignados en el DNI y minuta de compra venta (...). Esta situación legal ha impedido regularizar nuestra propiedad ya que la rectificación de nombres no puede hacerlo un tercero y los vendedores se niegan a rectificar sus nombres (...);

Que, con Nota N° 013-2018-GORE-ICA/PRETT de fecha 02 de febrero de 2018, el Jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras – PRETT, remite a la Gerencia General Regional el escrito de apelación de fecha 29 de enero de 2018 de la empresa Agrícola Hoja Redonda S.A. contra la Resolución Jefatural N° 000410-2017-GORE-ICA-PRETT;

Que, en principio es propicio precisar que el artículo 218° del TUO de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, respecto al recurso de apelación, señala que: "El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico";

Que, el artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444 establece que: "1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo - **1.1. Principio de legalidad.-** Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas. **1.2. Principio del debido procedimiento.-** Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo";

Que, al respecto, debemos señalar que los actos administrativos son las declaraciones de las entidades, que en el marco de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta, cumpliendo con los requisitos de validez señalados en el artículo 3° del TUO de la Ley N° 27444, tales como: a) competencia; b) objeto y contenido; c) finalidad pública; d) motivación; y, e) procedimiento regular;

Que, del recurso de apelación de fecha 29 de enero de 2018 presentado por el administrado ha sido interpuesto dentro del plazo de quince (15) días de notificado el acto resolutorio materia de impugnación (**notificación realizada mediante oficio N°**





Gobierno Regional Ica



"Año de la Lucha Contra la Corrupción e Impunidad"

5401-2018-GORE-ICA/PRETT, con fecha de recepción 08 de enero de 2018), de conformidad con lo dispuesto en el numeral 216.2 del artículo 216° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; y cumple formalmente con los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 219° concordante con el artículo 122° de la precitada normativa;

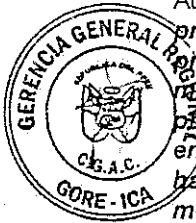
Que, del medio impugnatorio formulado por el impugnante que, éste viene alegando sustancialmente: "(a) haber acreditado haber adquirido la propiedad con fecha 19 de febrero de 2007 mediante documento privado con firmas legalizadas por notario público, lo que significa que no mantenemos a la fecha ningún vínculo contractual con los propietarios inscritos tal y como se señala en el párrafo 3 de la mencionada resolución. El numeral 5 del artículo 40° del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA, se refiere específicamente a los poseedores que tengan la calidad de arrendatarios, comodatarios, usufructuarios o cualquier otro vínculo contractual que nos vincule con los propietarios, y definitivamente no es nuestro caso"; y (b) Lo cierto es que aun habiendo adquirido la propiedad la misma no ha podido ser inscrita ante los Registros Públicos por cuanto los titulares registrales inscritos (...) difieren en sus nombres consignados en el DNI y minuta de compra venta (...). Esta situación legal ha impedido regularizar nuestra propiedad ya que la rectificación de nombres no puede hacerlo un tercero y los vendedores se niegan a rectificar sus nombres (...);

Que, el artículo 39° al 55° del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, regula el Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio en Predios Rústicos, donde prescribe lo siguiente: "Mediante la prescripción adquisitiva de dominio los poseedores de un predio rústico adquieren su propiedad como consecuencia del ejercicio de la posesión y explotación económica del mismo por un plazo no menor a cinco (05) años, cumpliendo los requisitos que establece el presente Reglamento; siempre que dicha posesión se hubiera efectuado hasta antes de la entrada en vigencia del presente Reglamento. Los poseedores de un terreno eriazado habilitado ya formalizado e inscrito a favor de un tercero, podrán adquirir su propiedad mediante el procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, regulado en el presente Reglamento";

Que, de lo anotado se desprende que para proceder a solicitar la prescripción adquisitiva de un predio rústico debe cumplir con un presupuesto esencial y que es ostentar la calidad de poseedor del bien inmueble, con la finalidad de que se le declare propietario, en concordancia con lo establecido por el artículo 952° del Código Civil que señala que: "quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario (...)";

Que, en el presente caso, el recurrente ya ostenta la calidad de propietario del inmueble, tal como el mismo lo señala en su escrito de apelación, y lo acredita mediante el contrato de compra venta con firmas legalizadas de fecha 19 de febrero de 2007 y su aclaratoria de fecha 18 de setiembre de 2007 que celebran de una parte Graciela Mosca yza Vda. De Matías e hijos Elsa Jacinta, Juana Rosa y Luis Mercedes Matías Mosca yza (titulares registrales) a favor de Agrícola Hoja Redonda S.A., los mismos que obran a fojas 11 y 14 del expediente. Siendo así, es jurídicamente imposible entablar un procedimiento administrativo para declarar propietario a una persona que ya se constituye como tal, en virtud del citado contrato, de conformidad con lo establecido por el artículo 949° del Código Civil que señala que: "La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario";

Que, en cuanto al argumento del recurrente de que "Lo cierto es que aun habiendo adquirido la propiedad la misma no ha podido ser inscrita ante los Registros Públicos por cuanto los titulares registrales inscritos (...) difieren en sus nombres consignados en el DNI y minuta de compra venta (...). Esta situación legal ha impedido regularizar nuestra propiedad ya que la rectificación de nombres no puede hacerlo un tercero y los vendedores se niegan a rectificar sus nombres (...); de ello, cabe señalar que el procedimiento de prescripción





Gobierno Regional Ica



"Año de la Lucha Contra la Corrupción e Impunidad"

adquisitiva de dominio regulado en el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, no es la vía idónea para proceder a formalizar la inscripción del contrato de compra venta en los Registros Públicos y/o rectificar los nombres de los vendedores, esta regularización debe hacerse a través del procedimiento judicial de Otorgamiento de Escritura Pública, regulado por los artículos 1412° y 1549° del Código Civil, a fin de que la parte renuente firme la escritura de formalización y si a pesar del mandato judicial se mantiene en su negativa, es el juez quien se sustituye en el obligado. En consecuencia, esta autoridad administrativa no es competente para amparar la pretensión del administrado;

Que, de lo expuesto precedentemente se concluye que la decisión contenida en la Resolución Jefatural N° 000410-2017-GORE-ICA-PRETT de fecha 29 de diciembre de 2017, se ajusta a lo establecido al debido proceso y motivada la exposición de las razones normativas y jurídicas; así también se advierte que la instancia ad quo, resolvió teniendo en cuenta el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, que regula el Procedimiento administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rurales;

Estando, a los considerandos precedentes, al Informe Legal N° 040-2019-GRAJ de fecha 19 de marzo de 2019 y de conformidad a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General y con las atribuciones conferidas al Gobierno Regional mediante la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales" y su modificatoria Ley N° 27902.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el administrado Agrícola Hoja Redonda S.A., contra la Resolución Jefatural N° 00410-2017-GORE-ICA-PRETT, de fecha 29 de diciembre de 2017.

ARTICULO SEGUNDO.- Declarar **CONFIRMADO**, la Resolución Jefatural N° 00410-2017-GORE-ICA-PRETT.

ARTICULO TERCERO.- DAR por agotada la vía administrativa.

ARTICULO CUARTO.- DERÍVESE el expediente administrativo N° 693-2016-1089, al Programa Regional de Titulación de Tierras-PRETT ICA, para su archivamiento.

ARTICULO QUINTO.- NOTIFIQUESE la presente resolución a las partes intervinientes, conforme a ley.

ARTICULO SEXTO.- DISPONER que la Subgerencia de Tecnología de la Información proceda con la publicación de la presente resolución en el portal electrónico del Gobierno Regional de Ica (www.regionica.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE



Gobierno Regional de Ica

GPC. CARLOS G. AVALOS CASTILLO
GERENTE GENERAL REGIONAL