



Gobierno Regional de Ica



RESOLUCIÓN GERENCIAL REGIONAL N° 002 -2014-GORE-ICA/GRDE

Ica, 26 FEB. 2014

VISTO, el Exp. Adm. N° 03739-2013, Memorando N° 694-2013-GORE-ICA/GRDE, respecto a la solicitud del Señor **JESUS ALBERTO ORMEÑO CASO**, quien solicita la reversión de 1,722.0734 has de terreno eriazos otorgado por el Estado a favor de la Empresa **TECNOAGRO SRL** por Contrato N° 005-AG-PETT del 21 de Junio de 1994.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Oficio 386-2011-AG-OAJ del 16-03-2011, la Oficina de Asesoría Jurídica del Ministerio de Agricultura, remite al Gobierno Regional de Ica, los antecedentes administrativos organizado a solicitud del señor Jesús Alberto Ormeño Caso, quien solicita la reversión de 1,722.0734 has, de terreno eriazos otorgado por el Estado a favor de la Empresa **TECNOAGRO SRL**. por Contrato N°005-AG-PETT del 21 de junio de 1994, para fines Irrigación y Drenaje. Acto que se encuentra inscrito en la Partida 11005598 de los Registros Públicos de Pisco; expediente que es remitido a la Dirección Regional de Saneamiento de la Propiedad; autoridad administrativa competente para conocer en primera instancia el procedimiento de evaluación de los contratos de otorgamiento de tierras eriazas con fines de irrigación u otros usos agrarios, de conformidad al inc. n) artículo 51 de la Ley 27867 – Ley Organica de los Gobiernos Regionales, asumiendo competencia realiza las diligencias correspondientes a fin de atender la petición efectuada por el señor Jesús Alberto Ormeño Caso.

Que, mediante escrito de fecha 29-04-2013 el señor David Kuoman Saavedra apoderado de David José Kuoman Jiménez, se apersona ante la instancia administrativa y solicita en aplicación del artículo 193° de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento administrativo general, se declare la inejecutabilidad del acto administrativo y por ende la conclusión del respectivo procedimiento.

Que, mediante Oficio N°00753-2013-GORE-ICA-DRSP/D del 03-06-2013, la Dirección Regional de Saneamiento de la Propiedad remite el expediente administrativo ante la Gerencia Regional de Desarrollo Económico a fin que emita pronunciamiento respecto a lo solicitado por el señor David Kuoman Saavedra; en adelante el recurrente. Actuados que son remitidos a esta Oficina Regional de Asesoría Jurídica para la atención respectiva.

Que, el Artículo 73° de la Constitución del Estado establece que *“Los Bienes de dominio público son **inalienables e imprescriptibles**. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico”*. Lo resaltado es nuestro. Al respecto el D. Leg. 653 establece que todas las tierras eriazas sin excepción corresponden al Estado, siendo declaradas de necesidad y utilidad pública su promoción de inversión privada; es en este marco jurídico que la Empresa **TECNOAGRO SRL** mediante **CONTRATO N°0005-AG-PETT -OTORGAMIENTO DE TERRENOS ERIAZOS PARA FINES DE IRRIGACIÓN Y/O DRENAJE** de fecha 26-06-1994, adquiere la superficie erianza de 1, 722.0734 has. Contrato administrativo que al tratar sobre la transferencia a título gratuito de la propiedad estatal y al carácter de los mismos, se rige predominantemente por el derecho público y se encuentra sometido a la norma especial citada.

Que, asimismo es de tener en cuenta que el citado Contrato, se encuentra supeditado a sus formalidades que discurren en sus actos preparatorios; en el cual no impera el principio de igualdad entre las partes, que es uno de los elementos básicos de los Contratos Civiles, a la vez el Estado impone ciertas prerrogativas que le son propias; asimismo en este tipo de Contratos opera el principio de inalterabilidad de los contratos el mismo que no puede ser mantenido, sino cede ante el ius variandi que tiene la administración a introducir modificaciones en ellos y que son obligatorias dentro de los límites de razonabilidad para el contratista.

Que, en el caso, el recurrente invoca el cumplimiento de art. 193° de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General solicitando se declare la **INEJECUTABILIDAD DE ACTO ADMINISTRATIVO** y por ende la conclusión del procedimiento correspondiente, alegando que el bien inmueble S/N de 1,722.0734 has, fue adquirido por su persona mediante Escritura Pública del 07-06-2011, de su anterior propietario la Empresa **INMUEBLES Y RECUPERACIONES CONTINENTAL S.A.** con derecho inscrito en el Asiento C00002 de la



Partida 11005598; asimismo señala que conforme a las cláusulas resolutorias consignadas en los incisos a) b) y c) del Contrato signado con el N°0005-AG-PETT el plazo para la resolución o reversión del mismo venció el 2003, incluido el plazo perentorio de 05 años previsto en la Ley 27444; finalmente refiere, que el contrato suscrito con la Empresa Inmuebles y Recuperaciones Continental no contiene restricción gravamen o carga alguna que restrinja, limite o impida ejercer el derecho de propiedad del referido inmueble.

Que, en este contexto es de distinguir entre acto administrativo y contrato administrativo. La Ley 27444, define el **Acto Administrativo** como la declaración de las entidades (acto unilateral) que, en el marco de normas de derecho público están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses obligaciones o derechos del administrados dentro de una situación concreta, diferenciándose del **Contrato Administrativo que viene a ser un acto bilateral** que emana de la manifestación de voluntad coincidente de las partes. En cuanto importa una concurrencia bilateral de voluntades y se distingue del **Acto Administrativo, que por esencia es unilateral**.

Que, estando claro que se trata del cumplimiento de las condiciones resolutorias de un Contrato, es de tener en cuenta la autonomía de la voluntad, base para el ejercicio del derecho fundamental a la libre contratación, reconocido por el numeral 14 Art. 2° de la Constitución del Estado el cual es susceptible de considerarse a la luz de su estrecha vinculación con el derecho de propiedad; en atención a este derecho fundamental, y al carácter inalienable e imprescriptible que goza la propiedad Estatal, se aprecia que en el Contrato N°0005-AG-PETT se estableció una serie de prestaciones y contraprestaciones, las mismas que debieron ser cumplidas por la Empresa TECNOAGRO SCRL, en el plazo establecido por el D. Leg. 653 siendo así, el inicio de la verificación de las condiciones resolutorias del Contrato, por parte de la autoridad administrativa son validas por cuanto estas se encuentran enmarcadas dentro del ejercicio legítimo de las facultades otorgadas **VIA CONTRACTUAL**; por lo que resulta inaplicable al mismo la pérdida de ejecutoriedad de acto administrativo, por cuanto dicho procedimiento se enmarca dentro de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 274444; más aún si el referido recurrente es un tercero no siendo parte de la relación contractual en el cual mediante CONTRATO N°0005-AG-PETT -OTORGAMIENTO DE TERRENOS ERIAZOS PARA FINES DE IRRIGACIÓN Y/O DRENAJE, se otorgó la superficie eriaza de 1, 722.0734 has.

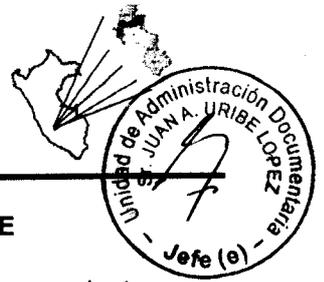
Que, respecto al Contrato N°0005-AG-PETT suscrito el 21-06-1994, se aprecia que en la Cláusula CUARTO; se establecen las condiciones esenciales a cumplir por parte de la Empresa TECNOAGRO SCRL como son: 03 meses para el inicio de obra, 02 años para ejecutar el 50% de las obras civiles e hidráulicas, y 02 años adicionales para concluir las mismas, señalando la cláusula QUINTA, que EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTIPULADAS EN LA CLAUSULA PRECEDENTE PRODUCIRA DE PLENO DERECHO LA CADUCIDAD DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD DE LAS TIERRAS Y CONSIGUIENTEMENTE LA RESCISIÓN O RESOLUCIÓN DEL CONTRATO; Siendo así, el derecho y la acción que pudiera haber correspondido a la Empresa TECNOAGRO SCRL respecto a la propiedad de las tierras eriazas otorgadas en concesión se encuentran de pleno derecho **EXTINGUIDAS** de conformidad a lo establecido por los artículos 2003°, 2004°, 2005° y 2007° del Código Civil, por tanto las posteriores transferencias e inscripciones a favor de terceros se encuentran con vicios de nulidad al contravenir el ordenamiento legal vigente; consecuentemente estando al carácter inalienable e imprescriptible de la propiedad estatal, se debe autorizar al Procurador Público Regional para que interponga las acciones legales pertinentes a fin de reivindicar el predio eriazo sub materia a favor del Estado, debiéndose remitir copias certificadas de la piezas adecuadas para el efecto. .

Que, sin embargo a la fecha el inmueble se mantiene eriazo sin haberse cumplido las condiciones por el cual fue otorgado, además no obra en los actuados de parte del funcionario competente, llámese: Dirección Regional de Agricultura, PETT, o COFOPRI la declaración de caducidad del derecho de propiedad de la Empresa TECNOAGRO SCRL a quien se le adjudico a título gratuito, 1,722.0734 has, de tierras eriazas del Estado; advirtiéndose que este ha sido materia de transferencia en propiedad a título oneroso a favor de terceras personas, conforme se corrobora de las inscripciones contenidos en los asientos de la Partida N°11005598 donde se encuentra inscrito el referido inmueble, actos que indican la omisión o actuar negligente de parte de los funcionarios encargados de velar por el cumplimiento de las cláusulas resolutorias establecidas en el contrato sub materia, que vulneran los fines por el cual la propiedad estatal excepcionalmente es promovida su venta a favor de particulares, conforme lo establece la norma constitucional en concordancia con lo prescrito por el último párrafo del D. Leg. 653.





Gobierno Regional de Ica



RESOLUCIÓN GERENCIAL REGIONAL 0002-2014-GORE-ICA/GRDE

Que, sin perjuicio de lo expuesto en el considerando precedente, resulta necesario señalar que el señor David Kuoman Jimenez al ser un Tercero en esta relación dominial, al haber adquirido a título oneroso el inmueble sub materia, otorgado con fecha 07-06-2011, por la **EMPRESA INMUEBLES Y RECUPERACIONES CONTINENTAL S.A** quien a su vez lo adquirió en subasta pública ordenado en el proceso judicial de Ejecución de Garantía Hipotecaria seguida entre el BANCO CONTINENTAL contra TECNOAGRO SRL. Siendo así, la Compra venta del predio eriazo inscrito en el Asiento C00002 de la Partida 11005598 otorgado a favor de David José Kuoman Jiménez, goza del principio de la fe pública registral manteniendo su adquisición aunque después se anule, se rescinda o se resuelva el del otorgante, (INMUEBLES Y RECUPERACIONES CONTINENTAL SA - Tercero adquiriente) conforme lo previene los artículos 2012° y 2014 del Código Civil; por cuanto se infiere de los actuados que obran en el expediente administrativo, que este desconocía las cargas o gravámenes que pesaban en el contrato de adjudicación a favor de TECNOAGRO SRL, inscritas posteriormente el 10 de febrero del 2012, afirmación que es conforme a lo inscrito en el RUBRO: GRAVAMENES Y CARGAS de la Copia literal que obra a Fs. 54 de los actuados administrativos.

Estando al Informe Legal N° 1236-2013-ORAJ, ampliado por Informe Legal N° 156-2014-ORAJ, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", a lo dispuesto por la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización", la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales" modificada por Ley N° 27902, el Decreto Regional N° 001-2004-GORE-ICA y la Resolución Ejecutiva Regional N° 0265-2012-GORE-ICA/PR;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR la INAPLICABILIDAD al CONTRATO N° 0005-AG-PETT - OTORGAMIENTO DE TERRENOS ERIAZOS PARA FINES DE IRRIGACIÓN Y/O DRENAJE, de fecha 21 de junio de 1994, la pérdida de ejecutoriedad de acto administrativo, previsto por el artículo 193° de la Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, solicitado por el señor DAVID JOSE KUOMAN JIMENEZ.

ARTICULO SEGUNDO.- Recomendar se remitan copias de los principales actuados relacionados al CONTRATO N° 0005-AG-PETT de fecha 21 de junio de 1994 y del presente informe a la Comisión de Procesos Administrativos Disciplinarios a efectos de que conforme a sus atribuciones determine las presuntas responsabilidades en que hubieran incurrido los funcionarios encargados de velar de las condiciones resolutorias del **CONTRATO N° 0005-AG-PETT; sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiera lugar.**

ARTICULO TERCERO.- AUTORIZAR al Procurador Publico Regional para que interponga las acciones legales pertinentes, a fin de reivindicar el predio eriazo de propiedad del Estado, inscrito en la Partida N°11005598 a favor de terceros. DEVOLVER los actuados a la Dirección Regional de Saneamiento de la Propiedad para la prosecución de los actos correspondientes y de conformidad a los considerandos precedentes.

ARTICULO CUARTO.- DEVOLVER los actuados a la Dirección Regional de Saneamiento de la Propiedad (transferido a la Dirección Regional de Agricultura), para la prosecución de los actos correspondientes y de conformidad a los considerandos precedentes.

REGISTRESE Y COMUNIQUESE

GOBIERNO REGIONAL DE ICA
GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO ECONOMICO

ECON. JAIME LEONARDO ROCHA ROCHA
GERENTE REGIONAL

