



Resolución Gerencial General Regional N° 104-2019-GORE-ICA/GGR

Ica, **03 MAYO 2019**

VISTO, la Nota N° 026-2018-GORE-ICA/PRETT de fecha 31 de mayo de 2018 que contiene el recurso de apelación presentado por el administrado Juan Pablo Ricales Surita, contra la Resolución Jefatural N° 000136-2018-GORE-ICA-PRETT de fecha 11 de mayo de 2018, emitida por el Programa Regional de Titulación de Tierras;

CONSIDERANDO:

Que, el administrado Juan Pablo Ricales Surita, mediante escrito s/n de fecha 18 de Octubre del 2017, solicitó titulación de un predio rustico denominado "S/N" cuya extensión superficial es de 0.2525 Has, ubicado en el sector de Jacobo del distrito de Sunampe provincia de Chincha y departamento de Ica, en amparo del Decreto Supremo N° 1089 (**Expediente N° 39777-2017**), habiendo adjuntado los siguientes documentos: copia DNI., plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM, memoria descriptiva, certificado de habilidad, minuta del terreno, certificados de posesión, búsqueda catastral en RR.PP, autoevaluó del predio, constancia de la junta de usuario de agua, entre otros;

Que, mediante el Informe Técnico N° 272-2018-GORE-ICA/PRETT/AMCM de fecha 16 de abril de 2018, se concluyó que: "De la inspección ocular en el predio denominado S/N ubicado en el sector Jacobo, Distrito de Sunampe, Provincia de Chincha y Departamento de Ica, se encuentra con explotación de cultivo de Vid, plátanos y ciruela al 80% y 20 % restante se encuentra en descanso, por lo que se recomienda que deberá seguir su procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio";

Que, a través del Informe Legal N° 309-2018-PRETT/EPM, de fecha 3 de mayo de 2018, se concluyó que: "El predio denominado "S/N" cuya extensión superficial es de 0.2525 Has, ubicado en el sector Jacobo, distrito de Sunampe, provincia de Chincha y departamento de Ica, se encuentra inmerso en la causal de improcedencia, ya que el predio materia de solicitud se encuentra **NO APTO**, para que se continúe con el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, ya que si bien es cierto, el Informe Técnico complementario resulta favorable, sin embargo discrepa con la posterior evaluación legal bajo el amparo del Principio de Privilegio Controles Posteriores del T.U.O de la Ley N° 27444, en concordancia con el Art. 32° Fiscalización Posterior, advirtiéndose: a) Que, hay existencia de documento público que acredita la transferencia por Compra Venta a título oneroso, contraviniendo lo prescrito en el Art 40° inciso 5 del Reglamento del D.L N° 1089 aprobado por D.S N° 032-2008-VIVIENDA, el mismo que refiere que para éste tipo de procedimiento no debe mediar modalidad contractual de acuerdo al Art 905° del Código Civil y b) El administrado pierde la condición de poseedor, siendo ya propietario por consentimiento expreso a través de la Escritura Pública de aclaración de compra venta de fecha 22 de mayo de 2000; por lo que, es **IMPROCEDENTE** el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de **JUAN PABLO RICALES SURITA**;

Que, mediante la Resolución Jefatural N° 000136-2018-GORE-ICA-PRETT de fecha 11 de mayo de 2018, se declaró: "**IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el administrado, acerca de la prescripción adquisitiva de dominio, respecto del predio denominado "S/N" cuya extensión superficial es de 0.2525 has, ubicado en el sector Jacobo, distrito de Sunampe, provincia de y Chincha y departamento de Ica", sustentado en las siguientes consideraciones: a) Que, de la revisión del íntegro del expediente administrativo N° 39777-2017, bajo el amparo del Principio del Privilegio de Controles Posteriores del TUO de la Ley N° 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 006 -2017 -JUS, en concordancia con el Art 32° Fiscalización Posterior ser verificó que el presente procedimiento administrativo no cumple con los requisitos establecidos para proceder con la Prescripción Adquisitiva de Dominio, ya que, a fojas 03 obra la copia legalizada de la Minuta de Compra Venta de fecha 22 de mayo de 2000, que otorgó el titular



regístral GLADYS DOMITILA CARMONA DE ESPINOZA a favor de JUAN PABLO RICALES SURITA, siendo este último propietario y no posesionario, y conforme a los establecido en el Art 40° inciso 5 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA "Los poseedores no podrán adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, sean arrendatarios, comodatarios, usufructuarios o cualquier otra modalidad contractual de acuerdo al Artículo 950 del Código Civil; b) Que, asimismo en la Casación N° 2030-2016, Puno, en su sexto considerando, indica que el demandante que ha adquirido el bien sublitis válidamente, ya detenta un título de propiedad, el mismo que no es imperfecto por haberlo otorgado quien en ese entonces esa su legítimo propietario; en consecuencia, cuando las instancias de mérito establecen que en virtud a dicho instrumento no puede accionarse la prescripción adquisitiva de dominio, interpretándose correctamente el artículo novecientos cincuenta del Código Civil; y c) Que, visto el Informe Legal N° 0309-2018-GORE.ICA-PRETT/EPM, concluye que no hay mérito para continuar con el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, toda vez que se presenta la Minuta de Compra Venta de fecha 22 de mayo de 2000, no cumpliéndose con lo prescrito en el Art. 39° y 40° del Reglamento Decreto Legislativo N° 1089 aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, constando así el consentimiento contractual y la onerosidad derivada de ésta;



Que, no conforme con lo resuelto, don JUAN PABLO RICALES SURITA, con fecha 29 de mayo de 2018, formula recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 000136-2018-GORE-ICA-PRETT, sustentando lo siguiente: a) Que considera que la Resolución que es materia de impugnación es agravante y lesiva a mis derechos, pues dentro de las pruebas ofrecidas por esta parte establecida los presupuestos que establece administrativamente la prescripción adquisitiva de dominio, que además esta corroborada con la minuta que adjunto a los documentos además de la inspección que fue realizada por el PRETT; b) Que, la posesión es legítima como se corroboró en la minuta, pues en todo momento dicha posesión es pública, pacífica y continua, corroborada; c) Que, no se ha tenido en consideración la minuta en un medio de prueba de justo título y de buena fe, y que prueba y establece que la propiedad se adquiere a los 5 años, debiendo considerarse dentro de este supuesto dicha minuta;



Que, con Nota N° 026-2018-GORE-ICA/PRETT de fecha 31 de mayo de 2018, el Jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras – PRETT, remite a la Gerencia General Regional el recurso de apelación de fecha 29 de mayo de 2018 interpuesto por el administrado Juan Pablo Ricales Surita contra la Resolución Jefatural N° 000136-2018-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 mayo de 2018 presentado por el administrado ha sido interpuesto dentro del plazo de quince (15) días de notificado el acto resolutivo materia de impugnación (**notificación realizada mediante Carta N° 019-2018-GORE-ICA/PRETT, con fecha de recepción 15 de mayo 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, quien refiere sustancialmente que: a) Que considera que la Resolución que es materia de impugnación es agravante y lesiva a mis derechos, pues dentro de las pruebas ofrecidas por esta parte establecida los presupuestos que establece administrativamente la prescripción adquisitiva de dominio, que además esta corroborada con la minuta que adjunto a los documentos además de la inspección que fue realizada por el PRETT; b) Que, la posesión es legítima como se corroboró en la minuta, pues en todo momento dicha posesión es pública, pacífica y continua, corroborada; c) Que, no se ha tenido en consideración la minuta en un medio de prueba de justo título y de buena fe, y que prueba y establece que la propiedad se adquiere a los 5 años, debiendo considerarse dentro de este supuesto dicha minuta;

Que, desde 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; asimismo, cabe precisar el artículo 39° del Decreto Supremo N° 009-2017-MINAGRI, que modificó el Reglamento de Decreto Legislativo N° 1089, prescribe que: "**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, computados hasta antes del 24 de junio de 2017. (...)**";

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 se acredita mediante la copia de la minuta suscrito con fecha 22 de mayo de 2000, por Gladys Domitila Carmona de Espinoza (titular registral) y Juan Pablo Ricales Surita (el administrado), la misma que es certificada por el Notario de Chincha Juan Ramón Pardo Neyra, conforme obra a folio tres (03) 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 de la citada minuta, 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 a los argumentos del recurrente que señala que: "la posesión es legítima como se corroboró en la minuta, pues en todo momento dicha posesión es



pública, pacífica y continua y que no se ha tenido en consideración la minuta en un medio de prueba de justo título y de buena fe, y que prueba y establece que la propiedad se adquiere a los 5 años, debiendo considerarse dentro de este supuesto dicha minuta."; al respecto, de la revisión de la resolución impugnada, cabe señalar que el PRETT, no ha cuestionado la legitimidad de la minuta, ni la posesión inmediata del administrado;

Que, habiendo advertido la existencia de la minuta de compra y venta a folio tres (03) del expediente, cabe precisar que la vía idónea para proceder a formalizar la inscripción de dicha minuta de compra y venta en los Registros Públicos, es 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, quien ostenta la calidad de propietario;

Que, de lo expuesto precedentemente se concluye que la decisión contenida en la Resolución Jefatural N° 000136-2018-GORE-ICA-PRETT de fecha 11 de mayo de 2018, se ajusta a lo establecido al debido proceso y debida motivación de la exposición de las razones 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 y su modificatoria Decreto Supremo N° 009-2017-MINAGRI;

Estando, a los considerandos precedentes, al Informe Legal N°066-2019-GRAJ de fecha 11 de abril 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 Juan Pablo Ricales Surita contra la Resolución Jefatural N° 000136-2018-GORE-ICA-PRETT, de fecha 11 de mayo de 2018.

ARTICULO SEGUNDO.- Declarar **CONFIRMADO**, la Resolución Jefatural N° 000136-2018-GORE-ICA-PRETT.

ARTICULO TERCERO.- DAR por agotada la vía administrativa.

ARTICULO CUARTO.- DERÍVESE el expediente administrativo N° 39777-2017, 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

CPC. CARLOS G. AVALOS CASTILLO
GERENTE GENERAL REGIONAL