



Gobierno Regional Ica



RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 106-2019-GORE-ICA/GGR

Ica, 14 MAYO 2019

VISTO:

El Memorando N° 558-2018-GORE-ICA-PRETT (Expediente N° 586-2012-026), que contiene la apelación administrativa interpuesta por don FLORENTINO ARROYO SANCHEZ contra la Resolución Jefatural N° 616-2018-GORE-ICA-PRETT de fecha 08 de noviembre de 2018 emitida por el Programa Regional de Titulación de Tierras (PRETT); y

CONSIDERANDO:

Que, mediante expediente registrado por la Oficina de Trámite documentario de la Dirección Regional de Saneamiento de la Propiedad GORE ICA de fecha 19 de diciembre de 2012, (Ulteriormente, a dicho expediente se le asignó el Registro N° 0586-2012), don FLORENTINO ARROYO SANCHEZ, al amparo del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, solicitó la adjudicación en compraventa del lote de terreno eriazos para pequeña agricultura denominado "Florentino" de 14.9209 has. ubicado en el distrito de San Andrés, provincia de Pisco y departamento de Ica;

Que, posteriormente y después de haberse cumplido con los procedimientos técnico y legales efectuados por las áreas técnicas mediante la Resolución Directoral N° 084-2015-GORE-ICA-DRA de fecha 05 de marzo de 2015 resuelve: - APROBAR el Estudio de Factibilidad de Instalación de granjas para la crianza de pollos presentado por don FLORENTINO ARROYO SANCHEZ, - DISPONE el otorgamiento del contrato de Compra-Venta, con cláusula resolutoria a favor del Estado presentando por el Gobierno Regional de Ica, hasta la ejecución del proyecto sobre instalación de granjas para crianza de pollos en la totalidad del predio, previo pago del valor de las tierras conforme al arancel de terrenos eriazos vigente; - DISPONE la INDEPENDIZACION, del predio "FLORENTINO" con un área de 14.3397 Hcs el cual forma parte y corre inscrito en la Partida Registral N° 40004556; - DISPONER que don FLORENTINO ARROYO SANCHEZ, ejecute las obras de habilitación e incorporación a la actividad pecuaria en la totalidad del predio consideradas en el Estudio de Factibilidad sobre INSTALACION DE GRANJAS PARA LA CRIANZA DE POLLOS, en el plazo de 01 (un) año;

Que, mediante el Oficio N° 784-2015-GORE-ICA/GRDE-DRA/SPA de fecha 18 de mayo de 2015, se comunica a don FLORENTINO ARROYO SANCHEZ, el monto de valorización de terreno ascendente a S/ 57,296.85, otorgándole un plazo de 60 días para su cancelación, pago que es efectuado con fecha 26 de junio de 2015, por lo que con fecha 14 de marzo de 2016 se suscribe el Contrato de otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura (D.S. N° 026-2003-AG) N° 017-2016-GORE-ICA/PRETT;

Que, con fecha 04 de junio de 2016 a través del Oficio N° 3798-2016-GORE-ICA-PRETT, se solicitó al Registrador de la provincia de Pisco, la Independización e inscripción del Contrato a favor del comprador con carga a favor del Estado. SUNARP con fecha 07 de oct. 2016 hace llegar esqueda de Observación: - No se adjunta certificado de información del aérea remanente de la partida N° 40004556 que continua en la partida electrónica N° 11004899. - Realizada la búsqueda en el índice del registro respecto de la Independización de una parte del predio inscrito en la partida electrónica N° 40004556, resulto negativa sobre la aludida partida. - El predio materia del contrato recae sobre predio inscrito en la partida electrónica N° 11004899 del registro de Predios de Pisco;

Que, don FLORENTINO ARROYO SANCHEZ, con fecha 14 de octubre 2016 solicita la adecuación de coordenadas sobre el polígono en el cual le fue otorgado el predio mediante el Contrato N° 017-2016-GORE-ICA/PRETT siendo que el mismo ha sido otorgado dentro del polígono denominado "Grupo Aéreo N° 9", por lo que no pueda entrar a realizar la actividad,



ocasionándole un perjuicio económico, posteriormente con fecha 13 de julio de 2017 y 22 de agosto de 2017 solicita y reitera la continuación del trámite de su expediente y se remita lo actuados ante la Oficina Registral de Pisco;

Que, el Director de la Escuela de Formación de Pilotos N° 51 el Coronel FAP Manuel Antonio Plasencia Miranda, mediante documento NC-69-2-AL51 N° 1847 de fecha 22 de agosto de 2017, solicita al Jefe del PRETT se deje sin efecto las adjudicaciones efectuadas a terceros en los terrenos denominado "Grupo Aéreo N° 9" señalando que se encuentran en posesión real y efectiva por, parte de la Escuela por mas de seis décadas, indicando además que en las inmediaciones se encuentran los polvorines de guerra, además reitera la vigencia del D.S. N° 024-DE/SG de fecha 26 de junio de 1990 el cual declara intangible los bienes inmuebles en propiedad, afectación en uso y posesión de las Fuerzas Armadas, para lo cual hace llegar el Informe Técnico N° 03-2017 suscrito por el Mayor FAP Daniel Antonio del Pozo Centurión. Posteriormente con el documento NC-69-AL51-N° 119, de fecha 18 de enero de 2018 reitera su pedido de que se declare la nulidad de las enajenaciones efectuadas a terceros del predio;

Que, con fecha 27 de junio de 2018, don CLAUDIO JOSE RAYMUNDO FALCONE HERNANDEZ, en su calidad de Gerente General de AGRICOLA LOS PINOS SAC, presenta oposición a la Resolución Directoral N° 084-2015-GORE-ICA-DRA de fecha 05 de marzo de 2015 así como al Contrato de otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura N° 017-2016-GORE-ICA/PRETT de fecha 14 de marzo de 2016 ambos a favor de don FLORENTINO ARROYO SANCHEZ y su esposa LILA TABOADA TIMANA DE ARROYO, actos administrativos con causal de nulidad prevista en los inc.)1, 2, y 4 del Art. 10 de la Ley 27444, por lo que no debe efectuarse la Independización e inscripción del contrato. Sustentando su pedido en lo siguiente: -*AGRICOLA LOS PINOS SAC, es propietaria y posesionaria del terreno adjudicado. -Que se retrotraiga sus efectos a la inspección ocular de fecha 15 de octubre de 2014 ya que a esa fecha sido terreno se encontraba en explotación desde el año 2011 por AGRICOLA LOS PINOS SAC, y a esa fecha ya había plantaciones de granada, siendo falso lo informado por el ingeniero responsable ya que dicha inspección no es válida, pues ni siquiera se ha indicado las características del terreno, ni figuran las firmas de los colindantes, tampoco se indica con quien cotinda. - A la fecha de la inspección el terreno no era eriazo y de libre disponibilidad física. - Desde el 2011 tiene la posesión del predio por el contrato de arrendamiento efectuado con el Sr Humberto Horacio Rossi Abad y posterior contrato de compraventa efectuado con fecha 04 de enero 2016, lo que acredita con los autoavalúos desde 2010 al 2017. -Que el citado predio llamado FLORENTINO, hoy con la Unidad Catastral 090524, AGRICOLA LOS PINOS SAC lo denomino EL CHAPARRAL explotado desde 2011 con trabajos de nivelación, preparación del terreno y sembríos de granada desde 2013. - Además que el vendedor del predio a AGRICOLA LOS PINOS SAC don HUMBERTO HORACIO ROSSI ABAD con fecha noviembre de 2015 solicitó la formalización y titulación de oficio del predio EL CHAPARRAL originándose el Exp. N°950-2015-1089, por lo que ya habiéndose adquirido el predio AGRICOLA LOS PINOS SAC con fecha 03 de mayo de 2017 mediante escrito al PRETT informo que dicho predio le había sido traspasado;*

Que, con Oficio N° 3158-2018-GORE-ICA/PRETT de fecha 19 de agosto de 2018, el Jefe del PRETT comunica a AGRICOLA LOS PINOS SAC ...cabe señalar que ha quedado consentida la Resolución Directoral N° 084-2015-GORE-ICA-DRA de fecha 05 de marzo de 2015, al no haberse interpuesto recurso impugnativo en el presente procedimiento, adquiriendo la resolución calidad de cosa decidida, asimismo el predio se encuentra con contrato de otorgamiento de tierras eriazas por lo que la etapa en la que se encuentra es la de levantamiento de carga normado en el Art. 15 del DS N° 026-2003-AG (...) por lo que el recurso de oposición es declarado IMPROCEDENTE por extemporáneo al no haberse interpuesto dentro del plazo establecido en la Ley N°27444;

Que, del contenido del expediente se observa un Acta de inspección de campo de fecha 31 de julio de 2018 efectuado al predio denominado FLORENTINO, acerca de la verificación del cumplimiento del contrato de otorgamiento de Tierras Eriazas en parcelas de pequeña agricultura N° 017-2016-GORE-ICA/PRETT, dando como resultado: - *No existe infraestructura instalada;* - *Se observa mangueras de riego por goteo deteriorado;* - *Se observa rastros de cultivo de granada;* - *Área habilitada para el proyecto 0%;*



Gobierno Regional Ica



Que, con fecha 23 de agosto de 2018 don FLORENTINO ARROYO SANCHEZ, solicita ante el PRETT la abstención de proceso de reversión, así como la prohibición de iniciar trámite bajo el Decreto Legislativo N° 1089, informando que el contrato N° 017-2016-GORE-ICA/PRETT de otorgamiento de Tierras Eriazas en parcelas de pequeña agricultura de fecha 14 de marzo de 2016 a su favor se encuentra judicializado. Indica que al ir al terreno que había adquirido y pagado el justiprecio se dio con la sorpresa de que el SR CLAUDIO JOSE RAYMUNDO FALCONE HERNANDEZ había ingresado ilegítima e ilegalmente al terreno de su propiedad, impidiéndole ejercer el proyecto motivo por el cual se interpuso un proceso extrajudicial de recuperación de su propiedad ante la Policía Nacional de Perú, habiendo recuperado la propiedad mediante desalojo recién el 22 de junio de 2018, fecha en la cual ejerce la posesión habiendo ya realizado inversión cercándola por completo con alambre de púas para iniciar la construcción de los galpones de crianza de pollos. A la fecha existe un proceso judicial que se encuentra ventilando ante el Juzgado Civil d Pisco - Demanda de Interdicto de Retener;

Que, asimismo, respecto del proceso de reversión señala que acorde a lo establecido en el numeral 9.2 de la Directiva N°005-2013-SBN que optimiza los procedimientos de transferencia entre entidades del Estado, solicita la ampliación de plazo la que debe ser computado desde que se restituyó la posesión y tenga la posibilidad real de ejecutar el proyecto, solicitado asimismo se abstenga de realizar cualquier acción administrativa tendiente a revertir la propiedad;

Que, en lo que corresponde a la prohibición de admitir cualquier trámite de titulación de su propiedad por parte del Sr. CLAUDIO JOSE RAYMUNDO FALCONE HERNANDEZ U OTRO TERCERO bajo los alcances del D.Leg N° 1089, señala que dicha normativa es estrictamente para predio rústicos que se encuentran en posesión desde el año 2010, cuando el terreno es de origen y naturaleza eriaza tal como está señalado en el Acta de Inspección Ocular;

Que, con Resolución Jefatural N° 459-2018-GORE-ICA-PRETT de fecha 06 de setiembre 2018, se RESUELVE el contrato N° 017-2016-GORE-ICA/PRETT de fecha 17 de marzo de 2016 suscrito entre el programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica y el Sr. FLORENTINO ARROYO SANCHEZ, sobre el predio Florentino y se REVIERTE la propiedad a favor del Estado el citado predio, acto resolutorio que le fue notificado el 06 de setiembre de 2018, señalando entre otros que de la Consulta de Expedientes Judiciales (vía internet) se ha tomado conocimiento que la demanda de INTERDICTO DE RETENER de fecha 21 de agosto de 2018, ha sido declarada IMPROCEDENTE por el Juzgado Civil-Sede Central Pisco mediante Resolución 01;

Que, posteriormente el recurrente plantea Recurso de Reconsideración con fecha 26 de setiembre de 2018, el cual es resuelto mediante la Resolución Jefatural N° 0616-2018-GORE-ICA-PRETT de fecha 08 de noviembre de 2018 que lo declara INFUNDADO, en razón de que no se fundamenta en un hecho nuevo que habilite la posibilidad de un cambio de criterio, lo que le es notificado con fecha 09 de noviembre 2018 mediante la Carta N° 1585-2018-GORE-ICA/PRETT, recayendo Recurso de Apelación de fecha 30 de noviembre de 2018;

Que, sustenta la apelación en lo siguiente: - Que el acta de inspección de Campo para la verificación en el proceso de reversión deviene en nula pues no se cumplió con notificarle de acuerdo a ley en el domicilio consignado en el Contrato (Mz-H1, Lt 13 Los Jardines de San Juan, distrito de San Juan de Lurigancho que es su domicilio real y habitual. - Que fue imposible la ejecución del proyecto desde la celebración del Contrato pues el SR CLAUDIO JOSE RAYMUNDO FALCONE HERNANDEZ-AGRICOLA LOS PINOS S.A.C se encontraba ocupando mi terreno de manera ilegítima, el que fue recuperado el 22 de junio de 2018 mediante dictamen policial. - Que al demostrar que se encontraba imposibilitado de realizar el proyecto hizo llegar al PRETT el 23 de agosto de 2018 el dictamen policial y copia de la diligencia de recuperación del bien, solicitado ampliación de plazo. - Que ya ha iniciado las inversiones en el terreno desde la fecha de su recuperación tal como lo sustenta con la copia de las boletas legalizadas de los trabajos que se viene realizando;



Gobierno Regional Ica



Que, a los efectos de la evaluación al recurso de apelación materia de la presente es menester señalar que: El numeral 1.1 del artículo IV.- del TUO de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General establece: *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, el objetivo fundamental del recurrente don FLORENTINO ARROYO SANCHEZ, expresado en la apelación es conseguir se revoque la Resolución Jefatural N° 459-2018-GORE-ICA-PRETT de fecha 06 de setiembre 2018, por el que se REVIRTIO a favor del Estado del predio "Florentino" otorgada mediante el Contrato N° 017-2016-GORE-ICA/PRETT de fecha 17 de marzo de 2016 suscrito entre el Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica, solicitando a su vez se le otorgue ampliación del plazo para la ejecución del proyecto;

Que, a los efectos del análisis de la apelación materia de la presente es necesario señalar que acorde al D.S. N° 026-2003-AG, (norma por la cual el recurrente solicita la adjudicación de tierras eriazas) el otorgamiento en venta directa de tierras eriazas conforme a la segunda disposición complementaria de la Ley N° 26505, modificada por la primera de las disposiciones complementarias y finales de la Ley N° 27887, es para fines de pequeña agricultura, se efectúa sobre tierras eriazas de dominio del Estado con aptitud agropecuaria, ubicadas fuera del ámbito de los Proyectos Especiales Hidroenergéticos, a excepción de los terrenos eriazos entregados a PROINVERSION para su venta o concesión en subasta pública;

Que, del análisis efectuado al caso materia de la presente nos encontramos ante el hecho de que la autoridad (PRETT) que evalúo el petitorio de don FLORENTINO ARROYO SANCHEZ quien solicito la abstención en el proceso de reversión del lote de terreno eriazo para pequeña agricultura denominado "Florentino" de 14.9209 has. en razón de estar judicializado, se aprecia en la parte considerativa de la Resolución Jefatural N° 459-2018-GORE-ICA-PRETT de fecha 06 de setiembre 2018, que RESUELVE el contrato N° 017-2016-GORE-ICA/PRETT de compra venta del predio "Florentino" y lo revierte a favor del Estado, que se limitan a denegarlo solo con la consulta via internet efectuado al estado del proceso judicial (Exp. 0469-2018-01411-JR-CI-01) obviándose el procedimiento propiamente establecido para estos casos en el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que establece: artículo 73° ha normado respecto del conflicto con la función jurisdiccional lo siguiente: "73.1 Cuando, durante la tramitación de un procedimiento, la autoridad administrativa adquiere conocimiento que se está tramitando en sede jurisdiccional una cuestión litigiosa entre dos administrados sobre determinadas relaciones de derecho privado que precisen ser esclarecidas previamente al pronunciamiento administrativo, solicitará al órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas. 73.2 Recibida la comunicación, y sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, la autoridad competente para la resolución del procedimiento podrá determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio. La resolución inhibitoria es elevada en consulta al superior jerárquico, si lo hubiere, aun cuando no medie apelación. Si es confirmada la resolución inhibitoria es comunicada al Procurador Público correspondiente para que, de ser el caso y convenir a los intereses del Estado, se apersona al proceso". Aspecto que no se ha tenido en cuenta, sobre todo si el proceso judicial estaba en una etapa inicial sujeto de la interposición de otros recursos, tal y como ha sucedido, pues a la fecha mediante Resolución N° 07 de fecha 05 de abril de 2019 se ha dispuesto la VISTA DE LA CAUSA para el 29 de mayo de 2019, lo que obliga a que esta situación sea evaluada;



Gobierno Regional Ica



Que, al respecto el Decreto Supremo N° 017-93-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ha establecido: "Artículo 13°.-Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial. Si la conducta de la autoridad administrativa provoca conflicto, éste se resuelve aplicando las reglas procesales de determinación de competencia, en cada caso";

Que, dentro de este marco normativo, es de indicarse que se requiere en primer lugar se dé: (i) Una cuestión contenciosa en sede jurisdiccional suscitada entre dos particulares durante la tramitación de un procedimiento administrativo. (ii) La cuestión contenciosa verse sobre relaciones de derecho privado. (iii) Necesidad objetiva de obtener un pronunciamiento judicial previo para poder resolver el asunto planteado ante la Administración Pública, a ello debe de agregarse una segunda exigencia, que entre la materia judicial y la materia administrativa deba existir identidad entre las partes que están en el procedimiento administrativo, identidad entre los hechos que se vienen instruyendo en ambos procedimientos y, además los fundamentos de las pretensiones deban ser los mismos;

Que, es necesario pues establecer vía comunicación al órgano jurisdiccional acerca de la estricta identidad tanto de la materia judicial, de las partes, de los hechos y de los fundamentos de las pretensiones en ambos procedimientos, requisitos establecidos en el Art. 73° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, para de esta manera la autoridad competente en este caso el PRETT pueda determinar su inhibición hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio, lo que debió cumplirse antes de resolver los recursos administrativos planteados. De no producirse esta situación permanece el deber en la Administración Pública de atender las peticiones emanados del derecho constitucional de petición;

Que, la declaratoria de nulidad de oficio es una potestad otorgada a la Administración para que determine la extinción de sus propios actos cuando estos padezcan de vicios de nulidad previstos en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444, siempre que agravien el interés público o lesionen derechos fundamentales, la cual se encuentra consagrada en el artículo 211° del referido TUO. Sin embargo, el ejercicio de tal facultad de la Administración se encuentra sujeto a plazos de prescripción. Así, la nulidad de oficio puede ser declarada en sede administrativa durante el término de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que haya quedado consentido el acto que se invalida (numeral 211.3 del artículo 211° del TUO de la Ley N° 27444);

Que, por otro lado, resulta pertinente indicar que el artículo 10° del TUO de la Ley N° 27444 establece los vicios que configuran a su vez causales de nulidad de pleno derecho del acto administrativo, entre los que resulta importante destacar para el presente análisis, los siguientes: "1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias. 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14 (...)"

Que, es así que, los actos administrativos nulos que padecen de los vicios trascendentes previstos en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444, no pueden ser materia de enmienda, ni de convalidación, así como tampoco susceptibles de aplicárseles los mecanismos de conservación del acto administrativo que prevé la referida ley, debido a que la vulneración que acarrear afecta a sus propios requisitos esenciales o elementos constitutivos para que alcancen validez y produzcan efectos dentro de nuestro ordenamiento jurídico;



Gobierno Regional Ica



Estando a lo opinado por la Gerencia Regional de Asesoría Jurídica con el Informe Legal N° -2019-GRAJ de fecha de mayo de 2019, de conformidad con lo establecido en el Texto Único Concordado de la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", y contando con las atribuciones conferidas al Gobierno Regional por Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización", Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales" su modificatoria Ley N° 27902;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR la nulidad de oficio de la Resolución Jefatural N° 459-2018-GORE-ICA-PRETT de fecha 06 de setiembre 2018, emitida por el Programa Regional de Titulación de Tierras (PRETT), por el que se RESUELVE el contrato N° 017-2016-GORE-ICA/PRETT de compra venta del predio "Florentino" suscrito entre el Programa Regional de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica y don FLORENTINO ARROYO SANCHEZ y a su vez procede a REVERTIR el predio a favor del Estado, y como consecuencia de ello, los demás actos administrativos que se hayan emitido posterior a éste; debiendo retrotraerse el trámite a la etapa en el que se cometió el vicio, teniendo en cuenta los aspectos observados en los considerandos precedentes, para lo cual el expediente debe devolverse al Programa Regional de Titulación de Tierras (PRETT).

ARTICULO SEGUNDO: Carece de objeto emitir pronunciamiento sobre el recurso de apelación interpuesto por don FLORENTINO ARROYO SANCHEZ contra Resolución Jefatural N° 616-2018-GORE-ICA-PRETT de fecha 08 de noviembre de 2018, emitida por el Programa Regional de Titulación de Tierras (PRETT), por las razones señaladas en los considerandos.

ARTICULO TERCERO: Se disponga el traslado de copia de todo lo actuado la Secretaría Técnica a efectos que proceda con las acciones administrativas correspondientes, para establecer las responsabilidades y medidas disciplinarias a que hubiera lugar, ello dentro del marco de la normativa relacionada a los procedimientos disciplinarios.

REGITRESE Y COMUNIQUESE



Gobierno Regional de Ica

CPC. CARLOS G. AVALOS CASTILLO
GERENTE GENERAL REGIONAL