



Resolución Gerencial General Regional N° 0101 -2020-GORE-ICA/GGR

Ica, 14 DIC. 2020

VISTO, la Nota N° 065-2019-GORE-ICA-PRETT de fecha 12 de noviembre de 2019, que contiene el recurso de apelación presentado por don Marino Cáceres Córdova contra la Resolución Jefatural N° 035-2019-GORE-ICA-PRETT de fecha 16 de setiembre de 2019, emitida por el Programa Regional de Titulación de Tierras (PRETT); y

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Directoral Regional N° 0624-2014-GORE-ICA-DRA, de fecha 31 de diciembre de 2014, el Director de la Dirección Regional Agraria de Ica, resolvió: **PRIMERO:** Aprobar el Estudio de Factibilidad de Instalación de Granja de Pollos de Carne Broiler, presentado por Don Marino Cáceres Córdova, respecto al predio denominado "Marino" con una extensión superficial de 14.0542 ha, ubicado en el distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica; **SEGUNDO:** Disponer el Otorgamiento del Contrato de Compra-Venta a favor de don Marino Cáceres Córdova, con reserva de propiedad a favor del estado representado por el Gobierno Regional de Ica-Dirección Regional Agraria Ica, hasta la ejecución total del proyecto, previo pago del valor de las tierras conforme al Arancel de terrenos eriazos vigente; **TERCERO:** Disponer la independización del predio denominado "Marino" con un área total de 14.0542 ha., el cual forma parte y corre inscrito en la Partida Registral N° 40004556, teniendo como titular de dominio al Estado Peruano representado por el Ministerio de Agricultura, cuya ubicación es en el distrito de Paracas, provincia de Pisco, departamento de Ica, ante el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la Oficina Registral de Pisco; **CUARTO:** Disponer que, don Marino Cáceres Córdova deberá ejecutar las obras de habilitación e incorporación a la actividad avícola consideradas en el Estudio de Factibilidad sobre instalación de granja ecológica de cabras, aprobado en el artículo primero, dentro del plazo de 01 un año, cuyo incumplimiento del plazo ocasionaría de pleno la caducidad del derecho de propiedad y consiguientemente reversión al dominio del Gobierno Regional de Ica;

Que, seguidamente, con Resolución Directoral Regional N° 0421-2015-GORE-ICA-DRA, de fecha 20 de agosto de 2015, se subsana los errores materiales involuntarios contenidos en la Resolución Directoral N° 0624-2014-GORE-ICA-DRA, de fecha 31 de diciembre de 2014, que dice:

"PRIMERO.- (...) GRANJAS DE POLLOS DE CARNE BROILER... (...) ubicado en el Distrito de PARACAS,... (...)"
"TERCERO.- (...) Distrito de PARACAS,... (...)"
"CUARTO.- (...) INSTALACION DE GRANJA ECOLOGICA DE CABRAS... (...)"
DEBIENDO DECIR:
"PRIMERO.- (...) GRANJA CRIANZA DE CAPRINOS... (...) ubicado en el Distrito de SAN ANDRES,... (...)"
"TERCERO.- (...) Distrito de SAN ANDRES,... (...)"
"CUARTO.- (...) CRIANZA DE CAPRINOS... (...)"

Que, con Oficio N° 121-2015-GORE-ICA-GRAJ/PRETT, de fecha 10 de noviembre de 2015, se dispuso realizar la valorización del arancel correspondiente al área materia de adjudicación, la misma que ascendió a un total de S/56,156.09 soles; abono que se realizará en la Cuenta Corriente N° 601-015285 aperturada ante el Banco de la Nación a nombre del Gobierno Regional de Ica, bajo apercibimiento de declararse el abandono de su procedimiento, disponiendo su archivo definitivo. Es así que, con escrito de fecha 23 de febrero de 2016, el administrado solicitó se emita el contrato de Compra Venta de Tierras Eriazas para Pequeña



Gobierno Regional Ica



"Año de la Universalización de la Salud"

Agricultura al amparo del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, habiendo efectuado el pago por el valor arancelario según valorización de terrenos eriazos el día 27 de noviembre del año 2015;

Que, en ese contexto, de fecha **14 de marzo de 2016** se suscribió el Contrato N° 0016-2016-GORE-ICA/PRETT, Contrato de Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura a favor de Marino Cáceres Córdova, no obstante, cabe precisar que en la cláusula tercera del referido contrato señala que: Los compradores están obligados a las siguientes condiciones: a) Cumplir con la ejecución de las obras de habilitación del proyecto productivo en el plazo de 01 (un) año, conforme al proyecto aprobado, b) El vendedor delegara al Programa de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica, efectuara las constataciones del caso de acuerdo a lo indicado en el artículo 17° del Decreto Supremo N° 026-2003-AG;



Que, para la inscripción del área de 14.0542 ha, ubicada en el distrito de San Andrés, provincia de Pisco del departamento de Ica, se dispuso la independización de la Partida Registral N° 400004556 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, para cuyo efecto se emitió la Certificación N° 048-2017-GORE-ICA-PRETT, de fecha 23 de junio de 2017, documento donde se dejó constancia que la Resolución Jefatural N° 624-2014-GORE-ICA-DRA, ha quedado consentida y firme;



Que, con Resolución Jefatural N° 000250-2017-GORE-ICA-PRETT, de fecha 10 de agosto de 2017, se levantó la esquila de observación de la SUNARP, y se resolvió lo siguiente: **ARTICULO PRIMERO.-** Rectificar con efectos retroactivos la Resolución Jefatural N° 624-2014-GORE-ICA-DRA de fecha 31 de diciembre del 2014, en el extremo que el predio denominado "Marino", que es de 14.0542 ha., con U.C. N° 090528, de sector Pampas de Ocas, distrito de San Andrés, Provincia de Pisco y Departamento de Ica, se encuentra dentro de la Partida Electrónica N° 11004899, cuyas características técnicas y demás obran contenidas en el Certificado de Información Catastral; **ARTICULO SEGUNDO.-** Ratificar los demás extremos de la Resolución Jefatural N° 624-2014-GORE-ICA-DRA de fecha 31 de diciembre del 2014, y en consecuencia gestionar la Independización del predio descrito en el artículo primero, por ante la Oficina Registral de Pisco por corresponderle, a nombre del Estado, representado por el Gobierno Regional de Ica;

Que, con fecha 07 de marzo de 2018, don Claudio José Raymundo Falcone Hernández, en calidad de representante de Agrícola Los Pinos S.A.C., interpuso Nulidad de Acto Administrativo contra la Resolución Jefatural N° 000250-2017-GORE-ICA-PRETT, de fecha 10 de agosto de 2017, como también del Contrato de Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura N°016-2016-GORE-ICA/PRETT de fecha 14 de marzo del 2016; la misma que se fundamenta en los siguientes hechos: a) Que, el predio materia del presente expediente se encuentra en posesión del mismo desde el año 2011, conforme se acredita en el contrato de arrendamiento que adjunta de fecha 01 de enero de 2011, y como propietario desde el 15 de enero de 2016 conforme al contrato privado de transferencia de posesión de predio rústico y la solicitud presentado ante el PRETT en el expediente N° 949-2015-1089, por el cual se está gestionando el trámite de titulación del predio denominado THIAGO; b) También se ha invertido en dicho predio en diversos conceptos, como lo son la construcción de módulos, compra de semilla de granada, producción de plántones de granada, compras de tubería para el sistema de riego por goteo de dicho predio, como también con los servicios de maquinarias pesada para la nivelación de terreno, pago de planillas, conforme a los documentos adjuntados; acompañada del acta de constatación policial de fecha 31 de enero del 2018 realizado en el predio por la comisaria PNP de San Andrés; c) Además, el Acta de Inspección de Campo de fecha 11 de setiembre de 2015 realizado por el Ing. Julio Soriano Salcedo, en el que se indica que el predio se encuentra en condición de eriazo al 100% y actualmente se encuentra de libre disponibilidad física, lo que es completamente falso ya que se encontraba sembrado de granada en su totalidad dicho predio, conforme se precisa en el Informe Técnico Pericial de Parte realizada por el Ing. Jorge A. Caloreti Laines en el cual se destaca la descripción de lo constatado indica que dicho terreno se encontraba con cultivo de granada desde el 2013; irregularidad que debe de investigar su representada y sancionar ejemplarmente al



Gobierno Regional Ica

"Año de la Universalización de la Salud"



responsable de dicha Acta de Inspección de Campo; **d)** Que, el señor Marino Cáceres Córdova, con la finalidad de demandarme ante el Poder Judicial, mediante el expediente N° 007-2018 del Centro de Conciliación Unión me invita a conciliar con respecto a la reivindicación y restitución posesoria, accesión respecto al sembrío, pago de costas y costos e indemnización de daños y perjuicios; la misma que no se llegó a ningún acuerdo;

Que, en ese orden, el administrado presentó el escrito de Abstención de Proceso de Reversión y Prohibición de Iniciar Trámite bajo D.L. N° 1089, con fecha 10 de marzo del 2018, el mismo que tiene los siguientes fundamentos: **a)** Que, el señor Claudio José Raymundo Falcone Hernández había ingresado ilegítimamente al terreno materia de controversia, motivo por el cual tuve que interponer la demanda de Reivindicación, proceso judicial que se encuentra ventilándose ante el Juzgado Civil de Pisco; por tanto, la entidad administrativa deberá abstenerse de realizar cualquier acto tendiente a disponer cualquier acción que restrinja o limite su derecho como propietario, toda vez que contravendría con lo prescrito en el artículo 139° numeral 2) de la Constitución Política del Estado que prevé: **"Ninguna entidad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones"**, de modo que, no es de su competencia realizar acto administrativo alguno, de lo contrario incurriría en el delito de avocamiento ilegal del proceso en trámite. Además de la ampliación del plazo siempre y cuando se demuestre las acciones legales tendientes a recuperar mi terreno y que dicho plazo debe ser computado desde que se me restituya la posesión y tenga la posibilidad real de poder ejecutar el proyecto de inversión, en base a ello, se solicita abstenerse realizar cualquier acción administrativa tendiente a revertir la propiedad por encontrarse el predio en materia Judicializado; **b)** Que, con respecto al Recurso de Oposición interpuesto contra el expediente el presente expediente incurre en causal de improcedencia, ya que es un proceso culminado por haber alcanzado la condición de Titular del Predio, pues nuestro Código Civil en su art. 949 establece que: **"Que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor PROPIETARIO DE EL, salvo disposición legal o pacto en contrario; y el art. 1373°.- dispone que el contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente"**; estando a lo antes expuesto, la entidad queda prohibida de admitir cualquier trámite de titulación sobre el predio en litigio;

Que, sin embargo, mediante escrito de Reiteración de solicitud de Reversión de Oficio-Declaración de la Caducidad del Derecho de Propiedad, de fecha 30 de noviembre de 2018, el Opositor argumentó lo siguiente: **a)** Que, el Programa Regional de Titulación de Tierras, mediante Contrato de Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura N° 016-2016-GORE-ICA/PRETT, resuelve que don Marino Cáceres Córdova deberá cumplir con la ejecución de las obras de habilitación del proyecto productivo de instalación de granjas ecológicas de cabras, en un plazo de 01 (un) año, conforme al proyecto aprobado; habiendo transcurrido el mismo, sin que se haya realizado ninguna actividad o ejecución de las obras indicadas. Por consiguiente, ha incurrido en causal de caducidad de derecho de propiedad por la cláusula resolutoria expresa; y **b)** Así como de oficio compete a la Dirección Regional de Agricultura u órgano o unidad orgánica que haga sus veces, efectuar las acciones administrativas de seguimiento del vencimiento de los plazos previstos en los contratos de adjudicación de tierras eriazas de pequeña agricultura. Puesto que, en el caso de no habilitación del predio la declaración de la caducidad del derecho de propiedad y subsiguiente reversión del predio a dominio del Estado;

Que, por otra parte, mediante Resolución Jefatural N° 035-2019-GORE-ICA-ICA-PRETT, de fecha 16 de septiembre de 2019, el Abog. Edgar Carbajal Valenzuela, Jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras, resolvió **SUSPENDER** cualquier acción administrativa tendiente a iniciar un proceso de reversión, así como la resolución del Contrato de Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura o expedir pronunciamiento alguno sobre los recursos impugnatorios interpuestos contra el presente proceso determinando la **INHIBICION ADMINISTRATIVA** hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio contenido en el Exp. N°00236-2018-23-1411-JR-CI-01, de manera definitiva;



Gobierno Regional Ica



“Año de la Universalización de la Salud”

Que, es así que, mediante escrito de apelación de fecha 09 de octubre de 2019, el Opositor Claudio José Raymundo Falcone Hernández presentó recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 035-2019-GORE-ICA/PRETT, de fecha 16 de septiembre de 2019; la misma que se fundamenta cuestionando los presupuestos concomitantes necesarios para que proceda la inhabilitación: **a) Una cuestión contenciosa suscitada entre dos particulares dentro de un procedimiento administrativo:** se observa que el trámite judicial se ha realizado después de haber culminado el procedimiento administrativo de adjudicación, por nuestra parte planteamos que ha vencido el tiempo estipulado en el contrato, para cumplimiento de la carga estipulada, es decir planteamos la resolución de contrato por incumplimiento, interviniendo en dicho procedimiento debido a que se solicitó adjudicación de dichas área en otro procedimiento (expediente 949-2015-1089) de acuerdo al D.L 1089. La otra plantea reivindicación en vía judicial, posterior al 18 de marzo de 2017, cuando ya había fenecido el plazo para cumplir con la ejecución de las obras de habilitación del proyecto productivo de granjas ecológicas de cabras; **b) Que la cuestión contenciosa verse sobre relaciones de derecho privado:** si bien es cierto la cuestión contenciosa versa sobre derechos privados, esta no está vinculada en forma directa ni indirecta con lo que ha de resolver, sobre la resolución de contrato a favor del estado por incumplimiento del contrato; **c) Necesidad de obtener el pronunciamiento judicial previo para poder resolver el asunto planteado ante la administración:** señala que es crucial, porque del análisis del expediente, primero debe de resolverse el procedimiento administrativo, porque este determina el derecho que le asiste a cada una de las partes, o en la condición en que se encuentran las partes antes de la decisión judicial; **d) Identidad de sujetos, hechos y fundamentos:** la clara verificación de las pretensiones de ambos administrados a todas luces diferentes, asimismo los fundamentos que se sustentan son totalmente diferentes, la administración, no ha seguido el debido procedimiento, por lo que no se han concurrido a la totalidad de los presupuestos para declarar la inhabilitación por parte de la administración;



Que, consecuentemente con Nota N° 0065-2019-GORE-ICA-PRETT de fecha 12 de noviembre de 2019, el Jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras, remitió a la Gerencia Regional de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional de Ica, el recurso de apelación por medio del cual se solicitó la nulidad de la Resolución Jefatural N° 035-2019-GORE-ICA-PRETT, la misma que consta en III tomos a folios 492;



Que, respecto a la competencia, cabe acotar que de acuerdo al artículo 146° del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Ica, aprobado por Ordenanza Regional N° 0013-2019-GORE-ICA, refiere que, el Programa Regional de Titulación de Tierras (PRETT) está constituido en el ámbito de competencia del Gobierno Regional de Ica y se encuentra adscrito a la Gerencia General Regional; aunado a ello el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, señala que el recurso de apelación debe ser elevado al superior jerárquico (competencia de Grado); **De ello se colige que este despacho es competente para resolver el presente recurso de apelación;**

Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General establece 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 lo eleve al superior jerárquico”;**

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, 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, con relación a la motivación del acto administrativo como requisito de validez, el numeral 1 y 2 del artículo 6° del TUO de la Ley N° 27444, señala que ésta debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado, debiendo motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición que se les identifique de modo certero, y porque dicha situación constituye parte integrante del respectivo acto;

Que, asimismo, el numeral 2 del artículo 10° del TUO de la Ley N° 27444, prevé como uno de los vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho, el defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, entre ellos, el debido procedimiento; siendo factible para el administrado interponer la nulidad de un acto administrativo por medio de los recursos administrativos, de conformidad con el numeral 11.1 del artículo 11° de la Ley en mención;

Que, en razón a la admisibilidad del recurso de apelación interpuesto, cabe indicar que del expediente administrativo no se observa el cargo de notificación de la Carta N° 407-2019-GORE-ICA-PRETT, no obstante se advierte el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 035-2019-GORE-ICA-PRETT por Claudio José Raymundo Falcone Hernández presentado el 09 de octubre de 2019, donde refiere el impugnante que fue notificado el 18 de setiembre de 2019 mediante Carta N° 407-2019-GORE-ICA-PRETT, conforme consta a folio 480 del expediente; en suma dicha notificación defectuosa se encuadra en lo prescrito en el numeral 27.1 del artículo 27° del TUO de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS, que refiere: **"La notificación defectuosa por omisión de alguno de sus requisitos de contenido, surtirá efectos legales a partir de la fecha en que el interesado manifiesta expresamente haberla recibido, si no hay prueba en contrario"**; en consecuencia la notificación defectuosa ha sido convalidada y saneada por el impugnante, por ende es un acto eficaz y cumple con lo descrito en el numeral 218.2 del artículo 218° del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Asimismo cumple formalmente con los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 221° concordante con el artículo 124° de la precitada norma;

Que, del análisis del recurso de apelación, es pertinente avocarse al mismo, teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto Supremo N° 026-2003-AG, concordante con la Resolución Ministerial N° 0243-2016-MINAGRI, que aprobó los lineamientos para la ejecución del procedimiento de otorgamiento de tierras eriazas regulado en el Decreto Supremo, y de conformidad con el TUO de la Ley N° 27444 aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Asimismo debe tener presente el artículo 75° del TUO de la Ley del Procedimiento



Administrativo General, que establece: "75.1. 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. 75.2 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"; desglosando la normativa antes mencionada, para que proceda la inhibición, deben concurrir los presupuestos siguientes: a) una cuestión contenciosa suscitada entre dos particulares dentro de un procedimiento administrativo; b) Que la cuestión contenciosa verse sobre las relaciones de derecho privado; c) Necesidad de obtener el pronunciamiento judicial previo para poder resolver el asunto planteado ante la administración; d) Identidad de sujetos, hechos y fundamentos;



Que, en ese orden de líneas, el impugnante en su recurso de apelación indica que la Resolución Jefatural N° 035-2019-GORE-ICA-PRETT no contiene los presupuestos obligatorios para declarar la inhibición, de conformidad a lo señalado en el párrafo anterior. Es así que, conforme al primer fundamento de la apelación, el impugnante cuestiona el primer presupuesto para declarar la inhibición (una cuestión contenciosa suscitada entre dos particulares dentro de un procedimiento administrativo), refiriendo que: ***"se observa que el trámite judicial se ha realizado después de haber culminado el procedimiento administrativo de adjudicación, por nuestra parte planteamos que ha vencido el tiempo estipulado en el contrato, para cumplimiento de la carga estipulada, es decir planteamos la resolución de contrato por incumplimiento, interviniendo en dicho procedimiento debido a que se solicitó adjudicación de dichas área en otro procedimiento (expediente 949-2015-1089) de acuerdo al D.L 1089. La otra plantea reivindicación en vía judicial, posterior al 18 de marzo de 2017, cuando ya había fenecido el plazo para cumplir con la ejecución de las obras de habilitación del proyecto productivo de granjas ecológicas de cabras"***;

Que, debe tenerse presente que el Contrato N° 0016-2016-GORE-ICA/PRETT, Contrato de Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura, suscrito con fecha 14 de marzo de 2016, estando el Jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras de Ica en calidad de vendedor, y el señor Marino Cáceres Córdova y esposa María Anani Ayquipa Sánchez de Cáceres en calidad de comprador; siendo en la cláusula tercera del referido contrato donde se indica que los compradores están obligados a las siguientes condiciones: **a) Cumplir con la ejecución de las obras de habilitación del proyecto productivo en el plazo de 01 (un) año, conforme al proyecto aprobado, b) El vendedor delegara al Programa de Titulación de Tierras del Gobierno Regional de Ica, efectuara las constataciones del caso de acuerdo a lo indicado en el artículo 17° del Decreto Supremo N° 026-2003-AG. En concordancia a lo precisado, complementariamente el numeral 6.11 de la Resolución Ministerial N° 0243-2016-MINAGRI, que aprueba los Lineamientos para la Ejecución del Procedimiento de Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura regulado por el Decreto Supremo N° 026-2003-AG, refiere que: "El contrato de compraventa a favor del solicitante se extenderá según formato del anexo N° 04 de la presente resolución, procediendo acto seguido la entidad a gestionar su inscripción registral ante el Registro de predios del lugar del predio"**, es así que remitiéndose a la cláusula cuarta del anexo 04 del formato de Contrato de Otorgamiento de Tierras Eriazas, el cómputo de plazo para la ejecución del proyecto productivo rige a partir del día hábil siguiente de expedido el contrato, conforme se desprende del cuadro siguiente:



CUARTO

La presente transferencia es ad-corpus, por lo que comprende todo lo que de hecho o derecho corresponde al predio materia de adjudicación, e incluye los usos, costumbres, entradas y salidas que le corresponden a este último, sin reserva ni limitación alguna.

De conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 14 del Reglamento de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505, modificada por la Ley N° 27887, aprobado por Decreto Supremo N° 026-2003-AG, la presente transferencia se efectúa bajo la condición resolutoria, que será inscrita como carga en el Registro de Predios a cargo de la SUNARP, obligándose 'EL (LA) (LOS) TITULAR (ES)' a ejecutar el proyecto productivo materia del estudio de factibilidad técnico económico aprobado por Resolución Administrativa N° de fecha dentro de un plazo no mayor a (....) años, contados a partir del día hábil siguiente de expedido el presente contrato.

Transcurrido dicho plazo, de verificarse el incumplimiento de las obligaciones asumidas en el párrafo precedente, operará de manera automática la resolución del presente contrato y, en consecuencia, la reversión del predio al dominio del Estado.

Que, de forma supletoria se debe tener presente el artículo 1352° del Código Civil, que refiere que: **"Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por ley bajo sanción de nulidad"**, aunado a ello, la Casación N° 2717-2011, Moquegua, El Peruano, 02-01-2014, C.12va, indica lo siguiente: **"Que, en el Derecho Peruano la compra venta es un contrato consensual, que se forma por el solo consentimiento de las partes, esto es, cuando se produce acuerdo en la cosa materia de la transferencia y el precio, como establecen los artículos 1352 y 1529 del Código Civil, lo que no se debe confundir con el documento que sirve para probar tal contrato de compra venta, como lo estipulan los artículos 225 y 237 del Código Procesal Civil"**;

Que, de ello se colige que el administrado, debió ejecutar el Proyecto Productivo de Instalación de Granjas Ecológicas de Cabras en el lapso de un (01) año que se computa al día hábil siguiente de la suscripción del contrato, es decir a partir del 15 de marzo del 2016 al 15 de marzo del 2017; sin embargo el administrado no ha cumplido con ejecutar lo pactado en dicha fecha conforme declara el mismo en su declaración testimonial a fojas 47 y 49 de la Carpeta Fiscal N° 463-2018, donde refirió que: **"(..) después de celebrar el contrato N° 016-2016-GORE-ICA-PRETT, colocó hitos un mes después con la finalidad de cercarlo, acudiendo cada dos meses a visitar su predio, detallando que en el 2018 cuando su terreno se encontraba registrado ante la SUNARP viajó a Pisco, encontrando sus cercos destruidos, efectuándose la constatación policial el día 30 de enero de 2018 (...)"**; agregado a ello, el Considerando Séptimo de la Disposición N° 003-2018 de la Carpeta Fiscal N° 463-2018, el Fiscal Edward Cayetano Espinoza, indicó que: **"(..) en tal sentido, como ha indicado el propio denunciante no cumplió el denominado proyecto, habiéndose limitado únicamente a la colocación de tubos con material de concreto como linderos"**;

Que, a folios (472) se encuentra el Oficio N° 01086-2019-JCP.SA-EXP.000236-2018-23-C, expedido por el Dr. Alfredo Aguado Semino, Juez Especializado Civil de Pisco, quien informó que en el Juzgado gira el Expediente N° 236-2018-0-C, (principal) sobre Reivindicación, en los autos seguidos por María Anani Ayquipa Sánchez y Marino Cáceres Córdova contra Claudio José Raymundo Falcone Hernández y la Empresa Agrícola los Pinos, el mismo que se encuentra pendiente para emitir el auto de puntos controvertidos(...). Aunado a ello, del CEJ, se observa que la fecha de inicio del expediente data del 27 de abril de 2018;

Que, en razón al proceso judicial debe precisarse que la acción de reivindicación, debe entenderse como la potestad inherente del propietario para restituir a su dominio un bien de su propiedad; la acción reivindicatoria reclama con justo derecho la restitución del bien indebidamente poseído por una tercera persona que carece de título legítimo y/o aparente



y/o incompleto para poseerlo o para tener justo derecho sobre él, consecuentemente, por esta acción se pretende proteger el derecho real más completo y perfecto que el dominio. No obstante el procedimiento administrativo se encuentra en la etapa de verificación de ejecución de obras, cuyo punto de cuestionamiento no recae sobre la propiedad, sino respecto del cumplimiento de la ejecución del proyecto productivo pactado en el contrato; existiendo para ello varios mecanismos idóneos para poder proteger la posesión del predio adjudicado, tales como la Defensa Posesoria Extrajudicial y Judicial de conformidad al artículo 920° del Código Civil, que prescribe: **"El poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él o el bien y recobrarlo, si fuere desposeído. La acción se realiza dentro de los quince (15) días siguientes a que tome conocimiento de la desposesión. En cualquier caso, debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias. (...)"** y el artículo 921° del Código Civil, que señala que: **"Todo poseedor de muebles inscritos y de inmuebles puede utilizar las acciones posesorias y los interdictos. Si su posesión es más de un año puede rechazar los interdictos que se promueven contra él"**; así como otras figuras procesales igualmente satisfactorias para la defensa de su predio, tales como el **desalojo**, el cual tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quién carece de título para ello, ya sea por tener una obligación exigible de restituir o por revestir el carácter de simple intruso; sólo implica la invocación por parte del actor, de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que no puede discutirse controversia o decisión respecto al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrojarse las partes;



Que, no obstante del expediente se advierte que el administrado no ha tenido el animus de cumplir con las obligaciones derivadas del contrato, interponiendo demanda de Reivindicación el 27 de abril de 2018, cuyo proceso contencioso es de conocimiento constituyendo el proceso más extenso por los plazos que posee, y cuyo objeto es recuperar la propiedad, hecho que no es objeto de discusión en la sede administrativa. En suma, el proceso judicial de reivindicación ha sido planteado después de haberse adjudicado el bien inmueble objeto del contrato; **en ese contexto, se resuelve que el ad quo no ha motivado debidamente el primer presupuesto para declarar la inhibición, no obstante de lo fundamentado se desprende que la Resolución impugnada no contiene el primer presupuesto prescrito en el artículo 75° en el TUO de la Ley N° 27444, vulnerándose el principio de legalidad;**

Que, asimismo, al segundo argumento de impugnación, respecto si la cuestión contenciosa versa sobre las relaciones de derecho privado, del expediente se advierte que el proceso judicial de Reivindicación es una acción de derecho privado que ostenta el propietario de un bien inmueble para satisfacer sus intereses personales, regulado en el Código Civil. **En ese extremo, se advierte que la Resolución impugnada si contiene el segundo presupuesto para declarar la inhibición o suspensión del Procedimiento;**

Que, en relación al tercer argumento de la impugnación, sobre la necesidad de obtener el pronunciamiento judicial previo para poder resolver el asunto planteado ante la administración, es preciso señalar que en la vía administrativa no resulta necesario reafirmar el derecho de propiedad del administrado, en razón que se encuentra en la etapa de verificación de ejecución de obras, siendo el meollo determinar si el administrado ejecutó el Proyecto Productivo referido en el contrato, quien debió utilizar oportunamente los mecanismos judiciales o extrajudiciales que le permitan cumplir con sus obligaciones; por lo que el proceso de reivindicación no constituye un requisito previo para realizar el procedimiento de verificación de ejecución de obras



Gobierno Regional Ica

"Año de la Universalización de la Salud"



por parte de la entidad, mucho menos mantienen una relación de interdependencia. En suma, el ad quo no ha motivado este punto en la resolución impugnada, por consiguiente no ha considerado un presupuesto obligatorio prescrito en el artículo 75° en el TUO de la Ley N° 27444, vulnerándose un requisito de validez, como la debida motivación;

Que, asimismo, en torno al último argumento de la impugnación en razón a la identidad de sujetos, hechos y fundamentos, se tiene en consideración el Oficio N° 01086-2019-JCP.SA-EXP.000236-2018-23-C, del cual se desprende lo siguiente:

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° 587-2012-026	EXPEDIENTE JUDICIAL N° 00236-2018-0-1411-JR-CI-01
SUJETOS	
a) Administrados: - El Administrado - Interesado: Marino Cáceres Córdova y esposa María Anani Ayquipa Sánchez. El Tercero- Administrado: Claudio José Raymundo Falcone Hernández y la Empresa Agrícola los Pinos. b) La Autoridad Administrativa: El Jefe del Programa Regional de Titulación de Tierras	a) Justiciables: - Demandante: Marino Cáceres Córdova y esposa María Anani Ayquipa Sánchez. - Demandado: Claudio José Raymundo Falcone Hernández y la Empresa Agrícola los Pinos. b) La Autoridad Judicial: El Juez Titular del Juzgado Especializado Civil de Pisco
De ambos expedientes, se colige que se trata de los mismos sujetos.	
HECHOS	
El hecho generador del Procedimiento de Verificación de Ejecución de Obras, recae en la cláusula quinta del Contrato N° 0016-2016-GORE-ICA/PRETT, mediante el cual exhorta al administrado-comprador, el cumplimiento de las condiciones de la cláusula tercera, constituyendo una condición resolutoria del contrato de compra y venta, la misma que es un imperativo legal prescrito en el artículo 14° del Decreto Supremo N° 026-2003-AG.	El hecho generador de la demanda de Reivindicación recae en la cláusula cuarta del Contrato N° 0016-2016-GORE-ICA/PRETT, mediante el cual se transfiere la propiedad al administrado-comprador, documento que le confiere la propiedad y que habilita al administrado para que interponga la demanda en sede judicial por Reivindicación.
Se advierte que el hecho del Procedimiento Administrativo, es el transcurso del tiempo que confiere a la entidad la facultad de proceder de oficio con el procedimiento de verificación de ejecución de obras, no obstante el hecho del proceso civil se debe al conflicto intersubjetivo entre el propietario y el poseedor, quienes desean ostentar la propiedad en su plenitud (uso, disfrute y propiedad y reivindicación); en suma, ambos hechos son distintos, en mérito a lo precisado.	
FUNDAMENTO	
El objeto de la solicitud recae sobre el predio denominado "Marino" que es de 14.0542 ha, con una U.C. N° 090528, del sector Pampas de Ocas, del distrito de San Andrés, provincia de Pisco y departamento de Ica, con Partida Registral N° 11043450; recayendo en el Procedimiento de Adjudicación de Tierras Eriazas, en la etapa de verificación de ejecución de obras, con la finalidad de: a) de cumplirse, se hace el levantamiento de cargas y gravámenes; y b) de no cumplirse, se declara la caducidad del derecho de propiedad y se	El objeto de la demanda es la Reivindicación y Restitución Posesoria, respecto al predio denominado "MARINO" ubicado en el sector Pampas de Ocas, del distrito de San Andrés, provincia de Pisco y departamento de Ica, con un área de 14.0542 Has, identificado con U.C. 090528, inscrito ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Oficina de Pisco, en la Partida N° 11043450. Estando como uno de los punto controvertidos ¹ lo siguiente: - Determinar si el demandante es propietario del

¹ Resolución 10° de fecha 11 de setiembre de 2019 del Expediente N° 00236-2018-0-1411-JR-CI-01 - Fuente: CEJ.



Gobierno Regional Ica

"Año de la Universalización de la Salud"



dispone la reversión del predio; de conformidad con lo indicado en el rubro de Cargas y Gravámenes D00002 de la Partida N° 11043450 y en cumplimiento del artículo 17° del Decreto Supremo N° 026-2003-AG.	predio denominado "MARINO". - Determinar si la parte demandada, se encuentra en posesión del bien inmueble materia de litis. Asimismo se advierte que el Proceso de Reivindicación, se encuentra en la etapa probatoria.
En ambas pretensiones recaen sobre el mismo bien inmueble, sin embargo los procedimientos a realizarse son independientes, debido a que la autoridad administrativa no pretende otorgar la propiedad al administrado hecho que ha sido materializado con anterioridad; sino más bien recae en el procedimiento de verificación de ejecución de obras; no obstante en el Proceso judicial se pone en tela de juicio la propiedad y posesión de los sujetos procesales respecto del predio. En ese contexto, la finalidad y fundamento de ambos procedimientos difieren entre sí.	

Que, del último presupuesto, es una exigencia que concurren los tres elementos: sujeto, hecho y fundamento; siendo evidente que en el caso en concreto no concurren los tres elementos, por lo que la resolución impugnada ha sido emitida vulnerando la debida motivación y el principio de legalidad;

Que, de lo expuesto, se concluye que la Resolución Jefatural N° 035-2019-GORE-ICA-ICA-PRETT, de fecha 16 de septiembre de 2019, no posee una debida motivación de conformidad con el ordenamiento jurídico, siendo incongruente la parte considerativa con la resolutive, en consecuencia dicha resolución no reúne los requisitos de validez de un acto administrativo, señalados en el numeral 4 del artículo 3° del T.U.O de la Ley N° 27444; sumado a ello, se ha vulnera el principio de legalidad consagrado en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley en mención. Es así que, constatada la existencia de una causal de nulidad, se deberá declarar Nula la Resolución impugnada;

Que, en ese sentido, contando con los elementos suficientes para resolver sobre el fondo del asunto, en el presente informe se ha evaluado y determinado que en el caso en concreto no concurren los presupuestos obligatorios para declarar la inhibición, en consecuencia deberá declararse infundado la solicitud de inhibición o suspensión del procedimiento administrativo, de conformidad con numeral 227.2 del artículo 227° del TUO de la Ley N° 27444;

Estando, a los considerandos precedentes, al Informe Legal N°027-2020-GORE-ICA/GRAJ de fecha 20 de febrero del 2020 y de conformidad a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; con las atribuciones conferidas al Gobierno Regional mediante la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales" y su modificatoria Ley N° 27902, y en concordancia con la Ordenanza Regional N° 013-2019-GORE-ICA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Ica.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Declarar **FUNDADO EN PARTE** el recurso de apelación formulado por don Claudio José Raymundo Falcone Hernández en calidad de Gerente General de la Empresa Agrícola los Pinos S.A.C.; en consecuencia **NULO** la Resolución Jefatural N° 0035-2019-GORE-ICA-PRETT de fecha 16 de setiembre de 2019 a folio (474).

ARTICULO SEGUNDO.- Declarar **INFUNDADO** la solicitud de inhibición del procedimiento administrativo, seguido por don Marino Cáceres Córdova y esposa doña María Anani Ayquipa Sánchez; por consiguiente se encomienda al PRETT, iniciar el Procedimiento de Verificación de Ejecución de Obras, prescrito en el artículo 17° del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, teniendo en consideración los fundamentos expuestos en la presente Resolución.



Gobierno Regional Ica

"Año de la Universalización de la Salud"



ARTICULO TERCERO.- DISPONER a la Subgerencia de Gestión Documentaria, notificar a las partes del procedimiento administrativo (**Marino Cáceres Córdova y esposa María Anani Ayquipa Sánchez y la Empresa Agrícola los Pinos S.A.C**), teniendo en consideración el régimen de notificación personal regulado en el artículo 21° del TUO de la Ley N° 27444.

ARTICULO CUARTO.- DERÍVESE el expediente administrativo N° 00587-2012-026, al Programa Regional de Titulación de Tierras-PRETT ICA, a efecto de que proceda con el Procedimiento de Verificación de Ejecución de Obras, teniendo en cuenta lo la parte considerativa de la presente Resolución.

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