



"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

**INFORME LEGAL N° 838 -2017-MINAGRI-SG/OGAJ**

Para : **JAVIER ERASMO CARMELO RAMOS**  
 Director General  
 Oficina General de Administración

De : **JOSÉ LUIS PASTOR MESTANZA**  
 Director General  
 Oficina General de Asesoría Jurídica

Asunto : Opinión sobre pedido de desalojo de predio de propiedad del Ministerio de Agricultura y Riego, formulado por Asociación de Vivienda.

Ref. : Memorándum N° 1060-2017-MINAGRI-SG/OGA

Fecha : Lima, **17 AGO. 2017**

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO  
 Oficina General de Administración  
**SECRETARIA**  
**17 AGO. 2017**  
**INGRESADO**  
 Hora: 5:05 N° Reg: 1060 Doc: 1060

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO  
 SG. OFICINA DE ATENCION A LA CIUDADANIA  
 Y GESTION DOCUMENTARIA  
**17 AGO. 2017**  
**RECIBIDO**  
 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO  
 Oficina General de Asesoría Jurídica  
**RECIBIDO**  
**17 AGO. 2017**  
 Reg. N° 1060  
 Hora: 16:38 Firma: [Signature]

Por el presente me dirijo a Ud. en relación al asunto del rubro, a fin de emitir la opinión legal correspondiente:

**I. ANTECEDENTE**

Mediante el Memorándum de la referencia, su Despacho remite a esta Oficina General el escrito presentado el 05 de julio último por el señor Jarben Mercedes Baca Gómez, Presidente del Consejo Directivo de la Asociación de Propietarios del Programa de Vivienda San José I y II Etapas Las Lomas de Carabayllo, solicitando la intervención de la Procuraduría Pública del Ministerio de Agricultura y Riego a fin de salvaguardar los derechos de propiedad del Estado sobre terrenos que vienen siendo invadidos por personas inescrupulosas y de mal vivir; quienes confabulados con la empresa Inversiones Inmobiliaria Santa Josefina S.A.C., proceden a venderlos. Se nos solicita pronunciamiento acerca de las transferencias inscritas en la Partida N° 43697129 del Registro de Predios de Lima y si corresponde el desalojo solicitado por la referida Asociación de Vivienda.

**II. ANÁLISIS**

Se aprecia de la documentación acompañada que mediante Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos N° 291-91, Predio: "Sin Nombre" (U.C. N° 10196), de fecha 17 de octubre de 1991, la entonces Dirección General de Agricultura del Ministerio de Agricultura de la época adjudicó al señor Ántero Farfán Arias la extensión de treinta y tres hectáreas cinco mil metros cuadrados (33 has. 5,000 m2.) de terrenos eriazos del predio rústico "Sin nombre", Unidad Catastral N° 10196, ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y

21



departamento de Lima, inscrito en la Ficha 343177 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, para la ejecución de un Proyecto de Factibilidad con fines pecuarios (granja de pollos),

- 2.2 Por Resolución Ministerial N° 210-2007-AG, de fecha 6 de marzo de 2007, se declaró la caducidad del derecho de propiedad de don Antero Farfán Arias y cónyuge Carmen Rosa López Guzmán sobre las 33 has. 5,000 m2. de terrenos eriazos del predio "Sin Nombre", ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, con Unidad Catastral N° 10196, inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en el asiento 1-C de la Ficha N° 343177, que se le otorgara mediante el Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos N° 291-91, de 17 de octubre de 1991; revirtiendo dicho predio al dominio del Estado – Ministerio de Agricultura; dispuso al mismo tiempo que el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural gestione la cancelación de la inscripción registral del derecho de propiedad de don Antero Farfán Arias y cónyuge Carmen Rosa López Guzmán, así como de terceros adquirientes sobre el predio en mención y la subsecuente inscripción del derecho de propiedad a nombre del Estado – Ministerio de Agricultura. Dicha medida se sustentó en que el predio no fue dedicado a la actividad para la que se adjudicó sino a la venta de lotes con fines urbanos, transfiriéndolo a terceros (vendido a favor de doña Graciela Victoria Bardales López de Vidal y cónyuge César Augusto Vidal Goñi, luego vendido a Inversiones & Inmobiliaria Santa Josefina S.A.C.).
- 2.3 Interpuesta acción contenciosa administrativa por el señor Antero Farfán Arias contra el Ministerio de Agricultura, para que se declare la nulidad de la precitada Resolución Ministerial, mediante sentencia dictada a través de la resolución número veintiuno, de fecha 30 de julio de 2015, el Décimo Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró infundada la demanda.

Mediante sentencia de vista de fecha 20 de setiembre de 2016, la Tercera Sala Especializada en materia Contencioso Administrativa de la Corte Superior de Justicia de Lima, confirmó la sentencia de primera instancia.

De acuerdo a la copia del reporte de la página web del Poder Judicial, el recurso de casación interpuesto contra la referida sentencia de vista, fue declarada improcedente por la Corte Suprema de Justicia de la República el 04 de abril de 2017.



- 2.4 Por tanto, habiendo quedado firme la Resolución Ministerial N° 210-2007-AG en virtud de sentencia que tiene la calidad de cosa juzgada, lo que corresponde ahora es ejecutarla, procediéndose a dar cumplimiento a lo dispuesto en su artículo 2, esto es, a gestionarse la cancelación de la inscripción registral del derecho de propiedad de don Antero Farfán Arias y cónyuge Carmen Rosa López Guzmán, así como de terceros adquirientes sobre el predio en mención y la subsecuente inscripción del derecho de propiedad a nombre del Estado – Ministerio de Agricultura. Si bien el citado artículo ordenaba que tal gestión debía realizarla el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural, sin





embargo, dicho organismo se extinguió al haber sido fusionado en COFOPRI en virtud del Decreto Supremo N° 005-2007-VIVIENDA; en consecuencia, y como la reversión del predio es al dominio del Estado – Ministerio de Agricultura y Riego, la gestión debe realizarla la Oficina General de Administración, en su condición de órgano responsable de la administración y custodia de los activos del Ministerio, conforme señala el literal e) del artículo 36 del Reglamento de Organización y Funciones de este Ministerio, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2014-MINAGRI.

- 2.5 A tal fin, absolviendo el extremo de la consulta de su Despacho, relativo a que nos pronunciemos sobre las transferencias inscritas en la partida N° 43697129 del Registro de Predios de Lima, debe señalarse que el artículo 2 de la Resolución Ministerial N° 210-2007-AG, al tiempo de disponer la cancelación de la inscripción registral del derecho de propiedad de don Antero Farfán Arias y cónyuge Carmen Rosa López Guzmán, incluyó: "(...) así como de terceros adquirentes sobre el predio en mención (...)". Al declararse infundada la demanda de nulidad contra la citada Resolución Ministerial mediante sentencia firme, el Poder Judicial ratificó el extremo glosado de la Resolución Ministerial, siendo importante destacar que en el proceso judicial intervino como litisconsorte necesario pasivo la empresa Inversiones & Inmobiliaria Santa Josefina S.A.C. que argumentaba precisamente su presunto derecho de adquirente de buena fe.

Por tanto, la gestión de cancelación de inscripción registral debe considerar la cancelación del derecho de propiedad de don Antero Farfán Arias y cónyuge, así como de los terceros adquirentes. Cabe tenerse en cuenta que el Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos N° 291-91, Predio: "Sin Nombre" (U.C. N° 10196), de fecha 17 de octubre de 1991, celebrado entre la entonces Dirección General de Agricultura y el señor Antero Farfán Arias, fue un instrumento sujeto a las condiciones estipuladas en la cláusula cuarta, una de las cuales consistía en la prohibición del adjudicatario de transferir el predio a terceros, no obstante lo cual lo hizo, y esa fue la causal, en adición a no haber dedicado el predio a los fines para los que se otorgó, que determinó la caducidad del derecho de propiedad del adjudicatario y de los terceros adquirentes, pues vendedor y compradores sabían muy bien de las condiciones estipuladas en la cláusula cuarta del Contrato y de la sanción establecida en la cláusula quinta, de manera que actuaron bajo su cuenta, costo y riesgo, de ahí que en relación a ese extremo un acápite del décimo considerando de la sentencia de vista dice: "(...) Al respecto, y como se señala en el Dictamen Fiscal que antecede, la buena fe del tercero se sustenta en la información que aparece en los Registros Públicos, cuyas partidas contienen toda la información relevante de las inscripciones. En ese sentido, en la Ficha Registral del predio sublitis aparece anotado el Contrato N° 291-91, y como condición de inmueble: terreno eriazo, cuya adquisición primigenia se encuentra sujeta a limitación en su uso por disposición de la ley. Por tanto, no puede invocarse la existencia de terceros de buena fe cuando las restricciones en la transferencia del bien emanan de los Registros Públicos. **Por tanto, queda acreditado que los posteriores adquirentes del predio conocían la información sobre las condiciones de la adquisición del predio por parte del demandante.**" (el resaltado es nuestro).





- 2.6 Producida la cancelación del derecho de propiedad de don Antero Farfán Arias y cónyuge, así como de los terceros adquirientes y la subsiguiente inscripción de la reversión del predio al dominio del Ministerio de Agricultura y Riego, deberá realizarse los actos de administración necesarios sobre el predio revertido.

Al respecto, refiriéndonos al otro extremo de la consulta, sobre si corresponde el desalojo solicitado por la referida Asociación de Propietarios del Programa de Vivienda San José I y II Etapas Las Lomas de Carabaylo, la forma de actuar se determinará a partir de que previamente se establezca la naturaleza actual del bien inmueble. En tal sentido, acorde con el ámbito de competencia del Ministerio de Agricultura y Riego, solo si el predio mantuviese su vocación agraria (que se encuentre fuera de la zona urbana o de expansión urbana) y teniéndose en cuenta que son los gobiernos regionales los encargados de llevar a cabo las acciones de adjudicación de las tierras a la iniciativa privada para la ejecución de proyectos productivos, corresponderá que el MINAGRI en aplicación de la Quinta Disposición Transitoria de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, lo transfiera a la Municipalidad Metropolitana de Lima, que en virtud del artículo 65 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, ejerce las funciones de gobierno regional en la provincia de Lima; en tal caso, una vez incorporado el inmueble a su patrimonio, será la Municipalidad Metropolitana de Lima la que decida si demanda el desalojo de los ocupantes.

En cambio, si el predio hubiese perdido vocación agraria, esto es, porque se encuentre en zona urbana o de expansión urbana, entonces deberá ponerse a disposición de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en aplicación del artículo 18 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y del literal f) del artículo 10 de su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, conforme al cual una de las funciones de las entidades que forman parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es *“Poner a disposición de los Gobiernos Regionales o de la SBN, según corresponda, a través de la transferencia de dominio a favor del Estado u otro procedimiento que resulte pertinente, los bienes que no resulten de utilidad para la finalidad asignada o aquellos que se encuentren en estado de abandono, en el marco de la aplicación de una política del uso racional de los bienes y gestión inmobiliaria eficiente.”*. Una vez que la SBN asuma la titularidad del bien, podrá vender directamente a quienes hayan consolidado su posesión, en aplicación del literal c) del artículo 77 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y eventualmente demandar el desalojo de quienes resulten ser ocupantes sin reunir ninguna de las características de posesión consideradas en los literales c) y d) del artículo 77 del mencionado Reglamento.



### III. CONCLUSIONES

- 3.1 De acuerdo a la documentación acompañada por el señor Jarben Mercedes Baca Gómez, Presidente del Consejo Directivo de la Asociación de



Propietarios del Programa de Vivienda San José I y II Etapas Las Lomas de Carabaylo, se aprecia que el proceso judicial seguido por el señor Antero Farfán Arias contra este Ministerio para que se anule la Resolución Ministerial N° 210-2007-AG, de fecha 6 de marzo de 2007, concluyó mediante sentencia firme, que declaró infundada la demanda. Por tanto, la citada Resolución Ministerial se encuentra en etapa de ser ejecutada.

A tal fin, la Oficina General de Administración debe solicitar a la Procuraduría Pública del Ministerio copia certificada de la sentencia de primera instancia, de la sentencia de vista y de la resolución de la Corte Suprema de Justicia de la república que declara improcedente el recurso de casación, a fin que junto a la copia autenticada de la Resolución Ministerial mencionada, gestione su inscripción en la Partida respectiva del Registro Predial de Lima.

- 3.2 Por las razones expresadas en el numeral 2.5 de este informe, el hecho que el adjudicatario Antero Farfán Arias haya transferido indebidamente el predio a favor de terceros, no constituye obstáculo alguno para la inscripción de la reversión del predio al dominio del Estado – Ministerio de Agricultura y Riego.
- 3.3 Una vez inscrita la reversión del predio al dominio de este Ministerio, deberá disponerse de él, bien transfiriéndolo a la Municipalidad Metropolitana de Lima o poniéndolo a disposición de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, según corresponda, en función de las condiciones descritas en el numeral 2.6 de este informe.
- 3.4 Cabe añadir que si bien en la fecha que se expidió la Resolución Ministerial N° 210-2007-AG, 06 de marzo de 2007, estaba en vigencia la regla del sub numeral 193.1.2 del numeral 193.1 del artículo 193 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, según el cual los actos administrativos pierden efectividad y ejecutoriedad *cuando transcurridos cinco años de adquirido firmeza, la administración no ha iniciado los actos que le competen para ejecutarlos*, en el presente caso ese plazo quedó suspendido durante el tiempo que duró el proceso judicial contra la mencionada Resolución Ministerial.



Atentamente,

**JOSE LUIS PASTOR MESTANZA**  
Director General  
Oficina General de Asesoría Jurídica

c.c. SG

Procuraduría Pública MINAGRI



