MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO

Resolución Ministerial N°0480-2018-MINAGRI

Lima,...10... de ....diciembre... de 20 ..18

VISTOS:

Los recursos de reconsideración interpuestos por el señor Percy Sebastián Zegarra Pamo y cónyuge Rosa Elena Pacheco Mendoza de Zegarra y, por la señora Maruja Barrueta Leandro contra la Resolución Ministerial No 0118-2018-MINAGRI; y los Informes Legales Nos. 701-2018-MINAGRI-SG/OGAJ y 1043-2018-MINAGRI-SG/OGAJ, de la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para Otros Usos Agrarios No 2757-AG-PETT, de fecha 10 de octubre de 1994, el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT) del entonces Ministerio de Agricultura, adjudicó en venta a favor de la señora Maruja Barrueta Leandro, la parcela de cuatro mil quinientos metros cuadrados (4,500.00 m^2), de tierras eriazas, a la que se denominó predio "El Dorado", signado con Unidad Catastral No 11571, ubicada en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, para destinarlas a otros usos agrarios, sujeto a la condición estipulada en la cláusula cuarta de destinar las tierras eriazas al uso agrario para el que las adquirió dentro del plazo de dos (02) años; estableciéndose en la cláusula quinta que el incumplimiento de dicha condición, producirá de pleno derecho la caducidad del derecho de propiedad de las tierras y consiguientemente la rescisión o resolución del contrato, de conformidad con el artículo 65 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, aprobado por el Decreto Supremo No 048-91-AG (en adelante Decreto Supremo No 048-91-AG);

Que, mediante Resolución Ministerial N° 0118-2018-MINAGRI, de fecha 09 de marzo de 2018, se declaró la caducidad del derecho de propiedad otorgado a la señora Maruja Barrueta Leandro, transferido al señor Percy Sebastián Zegarra Pamo y cónyuge Rosa Elena Pacheco Mendoza de Zegarra, sobre la superficie de mil novecientos cincuenta y nueve metros cuadrados (1,959.00 m^2), es decir el 43.54% del área total de cuatro mil quinientos metros cuadrados (4,500.00 m^2), de terrenos eriazos, del predio denominado "El Dorado", adjudicado mediante el Contrato señalado en el considerando precedente; disponiéndose la reversión de esa área al dominio del Estado - Municipalidad Metropolitana de Lima, a cuyo efecto la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, deberá levantar el plano de independización con su correspondiente Memoria Descriptiva, para su inscripción en la Partida Registral respectiva, cancelándose la inscripción registral sobre el área revertida;

Que, la citada Resolución Ministerial dispuso, asimismo, el levantamiento de la carga contractual contenida en la cláusula quinta del Contrato, respecto del área de dos mil quinientos cuarenta y noventa y uno metros cuadrados (2,540.91 m^2), es decir el

56.46% del 100% del área total de cuatro mil quinientos metros cuadrados (4,500.00 m^2) del predio adjudicado mediante el Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para Otros Usos Agrarios N° 2757-AG-PETT; quedando dicha extensión como propiedad del señor Percy Sebastián Zegarra Pamo y cónyuge Rosa Elena Pacheco Mendoza de Zegarra;

Que, el 4 de abril de 2018, el señor Percy Sebastián Zegarra Pamo y cónyuge Rosa Elena Pacheco Mendoza de Zegarra, interponen recurso de reconsideración contra la Resolución Ministerial N° 0118-2018-MINAGRI, señalando lo siguiente:

(i) La Resolución Ministerial no tomó en cuenta que el Código Civil en su artículo 1361 establece que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.

(ii) La señora Maruja Barrueta Leandro se obligó a destinar las tierras eriazas al uso agrario, en el plazo de dos (02) años contados a partir de la suscripción del Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para Otros Usos Agrarios No 2757-AG-PETT, de fecha 10 de octubre de 1994, es decir hasta el 10 de octubre de 1996, no indefinidamente o veintisiete (27) años después, y a persona distinta como se pretende.

(iii) La administración no cumplió con verificar el cumplimiento de dicha obligación a la original contratante, señora Maruja Barrueta Leandro, quien hasta el momento de la transferencia del bien, 20 de noviembre de 2002, destinó la totalidad del inmueble al uso agrario, no siendo exigible dicha obligación a los compradores de buena fe registral.

(iv) La señora Maruja Barrueta Leandro vendió el inmueble materia de la recurrida, con fecha 20 de noviembre de 2002, fecha en la que el inmueble no contaba con carga alguna anotada en la Partida N° P01176737, motivo por el cual la compraventa se inscribió en el Asiento 00003; y, con fecha 7 de julio de 2003 recién se anotó en la citada Partida el Asiento 00004, correspondiente al traslado de la carga del contrato originario.

(v) Luego de transcurridos veintisiete (27) años, mediante escrito de fecha 18 de enero de 2017 solicitaron ante la Municipalidad Metropolitana de Lima la cancelación de la carga inscrita a favor del Ministerio de Agricultura contenida en el Asiento 0004 de la Partida N° PO1176737.

(vi) La administración decidió fuera del término contractual establecer si el terreno estaba siendo dedicado a fines agrícolas por parte de quienes no habían suscrito el contrato originario; no obstante, mediante Acta de Inspección de Campo de fecha

27 de junio de 2017 e Informe N° 590-2017-MML-GDU- SASLT-DT de fecha 6 de julio de 2017, se constató que por el transcurso del tiempo no es posible determinar si se cumplió con destinar el terreno al fin por el cual fue adjudicado.

(vii) El predio está considerado como zona urbana, según lo dispuesto mediante Ordenanza N° 1105 MML 2008, por tal motivo desde el año 2008 existe el impedimento legal de dedicar el predio sub materia a las labores agrícolas exigidas en la inspección del año 2017; asimismo, dicha Ordenanza no fue considerada ni adjuntada previamente en el procedimiento administrativo seguido ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, sobre Levantamiento de Carga; por lo que, adjunta para mejor resolver copia fotostática de la Ordenanza N° 1105-MML;

Que, por su parte la señora Maruja Barrueta Leandro, también con fecha 4 de abril de 2018, interpone recurso de reconsideración contra la Resolución Ministerial N° 0118-2018- MINAGRI, señalando lo siguiente:

(i) La Resolución Ministerial impugnada no tomó en cuenta el artículo 1361 del Código Civil, según el cual los contratos son obligatorios en cuanto a lo expresado en ellos.

(ii) La recurrente se obligó en virtud del Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para Otros Usos Agrarios N° 2757-AG-PETT de fecha 10 de octubre de 1994, a destinar las tierras eriazas al uso agrario para el que las adquirió dentro del plazo de dos (02) años, es decir hasta el 10 de octubre de 1996, no indefinidamente o a veintisiete (27) años posteriores como se pretende; por lo que, destinó la totalidad del inmueble al uso agrario, hasta el momento que lo transfirió, es decir hasta el 20 de noviembre de 2002.

(iii) La obligación contenida en el citado contrato del destino de las tierras al uso agrario era exigible solo a la recurrente, no a los posteriores compradores, quienes adquirieron la propiedad bajo el principio de la buena fe registral, dado que en la Ficha respectiva no se encontraba anotada carga alguna al momento de su adquisición.

(iv) La propiedad se encuentra inscrita a nombre de los últimos compradores desde el 20 de noviembre de 2002, en el Asiento 00004, sin que se haya objetado judicialmente su propiedad por parte del Estado; y, siendo que en el Derecho Civil Peruano todo prescribe o caduca, a menos que la propia ley señale -de manera expresa-, el mencionado Asiento 00004 no podría ser cancelado.

(v) El predio está considerado como zona urbana, según lo dispuesto por la Ordenanza N° 1105 MML, lo cual se hizo de conocimiento de la Municipalidad

Metropolitana de Lima mediante escrito de fecha 17 de julio de 2017, argumento que no fue considerado, por lo que presenta copia de dicha Ordenanza, para mejor resolver.

Que, las cuestiones en discusión en el presente procedimiento son las siguientes:

(i) Si el recurso de reconsideración cumple con los requisitos de procedencia establecidos en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS.

(ii) Si el recurso de reconsideración resulta fundado o infundado;

Que, se debe considerar que los recursos administrativos son los mecanismos por los cuales los administrados materializan su facultad de contradicción administrativa a que hace referencia el numeral 1 del artículo 118 y el numeral 1 del artículo 215 del Texto Único Ordenado de la Ley No 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo No 006-2017-JUS (en adelante TUO de la LPAG);

Que, el numeral 2 del artículo 215 y el artículo 216 del TUO de la LPAG establecen que son impugnables, entre otros, los actos definitivos que ponen fin a la instancia, mediante los recursos de reconsideración, apelación o revisión; estableciéndose en el numeral 2 del artículo 216 que el término para la interposición del recurso de reconsideración es de quince (15) días perentorios;

Que, en cuanto a la procedencia del recurso de reconsideración, se debe tener en cuenta que éste debe ser interpuesto ante el mismo órgano que dictó el acto materia de impugnación y además debe estar sustentado en nueva prueba; sin embargo, en los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen instancia única como el presente, no se requiere nueva prueba, de conformidad con el artículo 217 de la referida norma procesal;

Que, de la revisión de los documentos obrantes en el expediente administrativo se advierte que la Resolución Ministerial N° 0118-2018-MINAGRI, objeto de impugnación, fue notificada a la señora Maruja Barrueta Leandro el 14 de marzo de 2018 , así como al señor Percy Sebastián Zegarra Pamo y cónyuge Rosa Elena Pacheco Mendoza de Zegarra el 16 de marzo de 2018, y los referidos recursos de reconsideración fueron presentados mediante escritos de fecha 4 de abril de 2018, respectivamente, es decir, dentro del plazo legalmente establecido para tal fin, cumpliendo además, con los requisitos formales exigidos en el artículo 122 del TUO de la LPAG;

Resolución Ministerial N°0480-2018-MINAGRI

Lima, 10 *de* diciembre *de 20* 18

Que, el artículo 158 del referido TUO, establece que la autoridad responsable de la instrucción, por propia iniciativa o a instancia de los administrados, dispone mediante resolución irrecurrible la acumulación de los procedimientos en trámite que guarden conexión; lo que ocurre en el presente caso, pues los recursos de reconsideración han sido planteados contra la misma Resolución Ministerial N° 0118- 2018-MINAGRI, por lo que corresponde disponer su acumulación;

Que, en cuanto a los argumentos de los recurrentes expuestos en sus respectivos recursos de reconsideración debe señalarse, en primer término, que los terceros adquirientes, los ahora impugnantes Percy Sebastián Zegarra Pamo y cónyuge Rosa Elena Pacheco Mendoza de Zegarra, sabían muy bien que el instrumento en base al cual la vendedora Maruja Barrueto Leandro exhibía titularidad sobre el bien, era el Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para Otros Usos Agrarios N° 2757-AG-PETT, el mismo que estaba sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula cuarta y a la penalidad con la reversión al dominio del Estado en caso de incumplimiento, según se estipuló en la cláusula quinta, carga que además se inscribió desde el 17 de junio de 1996 en el Asiento 2-d de la Ficha N° 1152914, como consta de la copia literal que obra a fojas 72, de manera que si los terceros adquirientes no dudaron en adquirir un bien en esas condiciones, lo hicieron bajo su cuenta, costo y riesgo, sin que por tanto pueda limitar la obligación del Estado de velar por el cumplimiento de la condición contractual establecida, pues al no ser parte en el cuestionado acto jurídico el mismo no tiene ningún efecto vinculante para él.

Que, en cuanto al argumento que la adjudicataria Maruja Barrueta Leandro se obligó a destinar las tierras eriazas al uso agrario en el plazo de dos (2) años contados a partir de la suscripción del Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para Otros Usos Agrarios N° 2757-AG-PETT, de fecha 10 de octubre de 1994, es decir hasta el 10 de octubre de 1996, no indefinidamente o veintisiete años después y a persona distinta, debe señalarse que no existe norma legal que ponga límite en el tiempo a la facultad del Estado a constatar el cumplimiento de la obligación contractual, la misma que se efectúa en el marco del procedimiento establecido por la Resolución Ministerial N° 435-97-AG, que si bien inicialmente estuvo a cargo del Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT, sin embargo, a raíz de la fusión del ex PETT en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI producido en virtud del Decreto Supremo N° 005-2007-VIVIENDA, dicha responsabilidad se transfirió a COFOPRI, la que a su vez fue transferida a los gobiernos regionales como parte de la transferencia de la función del literal n) del artículo 51 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en materia de saneamiento físico legal de la propiedad agraria;

Que, en la hipótesis que la adjudicataria habría cumplido con ejecutar oportunamente el proyecto productivo al que se comprometió, como pretende sostener, si

así habría ocurrido, bien pudo solicitar el levantamiento de la reserva de dominio o condición contractual, acogiéndose al artículo 18 del Reglamento de la Ley N° 26505, aprobado por Decreto Supremo N° 011-97-AG, lo que ciertamente no sucedió, presumiéndose por tanto que no lo hizo porque no llegó a ejecutar el proyecto productivo dentro del plazo estipulado en el contrato; siendo irrelevante que el predio actualmente tenga la condición de urbano;

Que, queda claro entonces que al expedirse la Resolución Ministerial N° 0118-2018-MINAGRI, se procedió con estricta observancia al principio de legalidad, previsto en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la LPAG, según el cual 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; por lo que corresponde declararse infundados los recursos de reconsideración interpuestos por el señor Percy Sebastián Zegarra Pamo y cónyuge Rosa Elena Pacheco Mendoza de Zegarra, y por la señora Maruja Barrueta Leandro contra la Resolución Ministerial N°0118-2018-MINAGRI, la que debe confirmarse;

Que, con la expedición del presente acto administrativo que resuelve recursos de reconsideración interpuestos contra una resolución ministerial emitida por órgano jerárquicamente superior en la vía administrativa y en instancia única, se agota la vía administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del numeral 226.2 del artículo 226 del TUO de la LPAG;

Con la visación de la Oficina General de Asesoría Jurídica del Ministerio de Agricultura y Riego; y,

De conformidad con el Decreto Legislativo Nº 997, modificado por Ley N° 30048, que aprueba la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Agricultura y Riego, y su Reglamento de Organización y Funciones aprobado por Decreto Supremo N° 008-2014-MINAGRI, y sus modificatorias;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la acumulación de los recursos de reconsideración interpuestos por la señora Maruja Barrueta Leandro, y por el señor Percy Sebastián Zegarra Pamo y cónyuge Rosa Elena Pacheco Mendoza de Zegarra contra la Resolución Ministerial No 0118-2018-MINAGRI de fecha 9 de marzo de 2018; los que se declaran infundados; confirmándose la mencionada Resolución Ministerial, por los fundamentos expresados en la parte considerativa de la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO

Resolución Ministerial N°0480-2018-MINAGRI

Lima,...10.... de ....diciembre.... de 20 ..18..

Artículo 2.- Remitir los actuados a la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para conocimiento y fines consiguientes.

Artículo 3.- Notificar la presente Resolución Ministerial a la señora Maruja Barrueta Leandro, al señor Percy Sebastían Zegarra Pamo y cónyuge Rosa Elena Pacheco Mendoza de Zegarra; a la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima; a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y a la Oficina General de Administración de ese Ministerio.

Regístrese y comuníquese

Ing. GUSTAVO EDUARDO MOSTAJO OCOLA
MINISTRO DE AGRICULTURA Y RIEGO