



"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000397 -2010/GOB. REG. TUMBES - P.

Tumbes, 27 ABR 2010

VISTO:

El recurso de reconsideración¹ y acumulativamente nulidad parcial interpuesto por la empresa BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A. contra la Resolución Ejecutiva Regional Nº 0183-20107GOB.REG.TUMBES-P de fecha 10 de Marzo de 2010, con Registro Nº 02900 de fecha 31 de Marzo de 2010; Escrito de aclaración con registro Nº 03292 de fecha 15 de Abril de 2010 e Informe Nº 444 -2010-GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES-GGR-ORAJ de fecha 20 de Abril de 2010; y,

CONSIDERANDO:

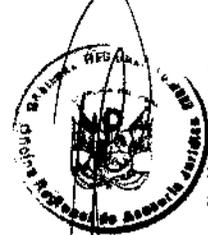
Que, mediante Resolución Ejecutiva Regional Nº 000183-2010/GOB.REG.TUMBES-P de fecha 10 de Marzo de 2010, el Gobierno Regional de Tumbes, resuelve en su Artículo Primero: "APROBAR la adjudicación en venta directa a favor de la empresa BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A. del predio de libre disponibilidad y dominio privado del Estado Peruano representado por el GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES, con un área de 1'295,474.58 metros cuadrados, ubicado en la carretera Panamericana Norte Km 1190+150 del distrito de Zorritos (hoy Distrito de Canoas de Punta Sal), provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, cuyos linderos y medidas perimétricas corren inscritos en la Partida Electrónica Nº 11015157, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tumbes adscrita a la Zona Registral Nº 1 - Sede Piura; el cual se destinará para fines turísticos, bajo fianción de reversión".

Que, asimismo, el artículo Octavo de la mencionada resolución establece: "De conformidad con lo establecido en el numeral 3.4.2 de la Directiva Nº 001-2007/SBN, en concordancia con el Artículo Tercero de la Resolución Ejecutiva Regional Nº 669-2006/GOB.REG.TUMBES, la presente Resolución Ejecutiva Regional que aprueba la venta directa predial, deberá ser publicada en el Diario Oficial El Peruano, costo que será asumido por la empresa BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A".

Que, con fecha 31 de Marzo del presente año, dentro del plazo legal establecido, la empresa BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A. interpone recurso de apelación y acumulativamente nulidad parcial contra la Resolución Ejecutiva Regional Nº 000183-2010/GOB.REG.TUMBES-P, solicitando se declare la nulidad de los artículos Primero y Octavo de dicha resolución.

Que, la empresa impugnante argumenta que en la Partida Electrónica Nº 11015157, donde se encuentra inscrito el predio objeto de la adjudicación, no existe carga registral o condición alguna que limite la libre disponibilidad y ejercicio pleno del derecho de propiedad, siendo bajo esta premisa y al no existir comunicación de parte de la Entidad en sentido contrario que la empresa Blue Marlin Beach Club S.A. solicitó continuar con el trámite administrativo de adjudicación.

¹ Si bien el recurso presentado es uno de apelación, en la parte considerativa de la presente resolución se explica por qué debe entenderse como uno de reconsideración, razón por la cual se ha tomado este último como referencia.



Que, en ese sentido, manifiesta el impugnante que al haber aprobado la adjudicación en venta directa bajo sanción de reversión, se está contraviniendo lo dispuesto en el inciso 2.1. del artículo 2° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444².

Que, asimismo, sustenta su argumento manifestando que la modalidad impuesta es ilegal, ya que se trata de una "carga u obligación" discrecional y arbitraria por parte de la Administración, además indica que es ilegal porque no existe ley alguna que autorice hacerlo, entre otros argumentos.

Que, asimismo, con fecha 15 de Abril del presente año, el impugnante presenta aclaración al recurso de apelación de fecha 31 de Marzo, señalando, entre otros argumentos, que nunca solicitaron la adjudicación en venta directa del terreno en cuestión para la realización de un proyecto de interés sectorial, como es la causal prevista en el inciso f) del artículo 34° del D.S N° 042-2006-EF³. Por lo tanto, sostiene que al no haber solicitado la adjudicación en venta directa para la realización de un proyecto de interés sectorial y por ende, no existiendo finalidad pública que cautelar por el Gobierno Regional Tumbes bajo el amparo de un derecho de reversión estatal, es ilegal imponer a su representada darle un determinado uso al inmueble e incluso bajo sanción de reversión.

Que, sobre la obligación de publicar dicha resolución en el diario oficial El Peruano, argumenta la empresa que la Resolución impugnada hace una interpretación errónea de lo dispuesto en la Directiva N° 001-2007/SBN, la cual disponía que la resolución suprema que aprueba la venta directa predial debía ser publicada en el Diario Oficial El Peruano, ya que esta disposición se dio toda vez que dicha directiva fue elaborado por la Ex Superintendencia de Bienes Nacionales cuyos actos de adjudicación se aprobaban mediante resolución suprema, sin embargo, habiendo operado la transferencia de competencias sectoriales a favor del Gobierno Regional de Tumbes y conforme a lo dispuesto en la Resolución Ejecutiva Regional N° 669-2006/GOB.REG.TUMBES-P, no se requiere la publicación para que entre en vigencia y surta sus efectos.

Que, antes de analizar los puntos controvertidos es necesario señalar que la empresa BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A., mediante escrito con Registro N° 02900 de fecha 31 de Marzo ha interpuesto recurso de apelación y acumulativamente nulidad parcial contra la Resolución Ejecutiva Regional N° 0183-2010/GOB.REG.TUMBES-P.

Que, conforme a lo establecido en el inciso 109.1 del artículo 109° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

Que, en ese sentido, los actos administrativos que se supone violan, desconocen o lesionan un derecho o interés legítimo, pueden ser contradichos en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo 207° de la Ley N° 27444, es decir: reconsideración, apelación y revisión.

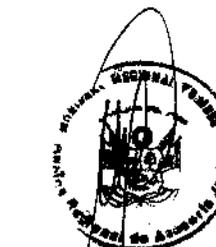
Que, ahora bien, el recurso de apelación está regulado en el artículo 209° de la norma antes mencionada, el cual establece que dicho recurso se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate

² Artículo 2.- Modalidades del acto administrativo

2.1 Cuando una ley lo autorice, la autoridad, mediante decisión expresa, puede someter el acto administrativo a condición, término o modo, siempre que dichos elementos incorporables al acto, sean compatibles con el ordenamiento legal, o cuando se trate de asegurar con ellos el cumplimiento del fin público que persigue el acto.

2.2 Una modalidad accesoria no puede ser aplicada contra el fin perseguido por el acto administrativo.

³ Debe entenderse referido al artículo 34° del D.S N° 154-2001-EF, modificado por D.S. N° 042-2006-EF.



de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Que, es decir, el recurso de apelación es interpuesto con la finalidad que el órgano jerárquicamente superior al emisor de la decisión impugnada revise y modifique la resolución del subalterno. Sin embargo, en el caso del Gobierno Regional de Tumbes, el Presidente Regional es la máxima autoridad de la Entidad, y la resolución ejecutiva emitida por éste, es en segunda y última instancia administrativa, conforme lo dispuesto en el inciso a) del artículo 41° de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; por lo tanto no cabe la interposición de un recurso de apelación en contra de un acto administrativo emitido en última instancia.

Que, sin embargo, de la revisión del recurso interpuesto se desprende que la naturaleza del escrito que ha presentado el administrado (Escrito con Registro N° 02900 de fecha 31.03.10), es la de un recurso de reconsideración, el cual puede ser interpuesto en los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no requiriéndose nueva prueba, conforme a lo dispuesto en el artículo 208° de la Ley N° 27444.

Que, por lo expuesto, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 213° de la norma antes mencionada, el cual señala que el error en la calificación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter, es que se debe admitir a trámite la presente impugnación como un recurso de reconsideración.

Que, ahora bien, en cuanto a los puntos controvertidos, de la revisión exhaustiva del expediente materia de examen, se ha podido verificar que la adjudicación en venta directa realizada mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 0183-2010/GOB.REG.TUMBES-P de fecha 10 de Marzo de 2010, se realizó en mérito a lo dispuesto en el inciso c) del artículo 34° del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, aprobado por Decreto Supremo N° 154-2001-EF, el cual establece que podrá iniciarse procedimientos de venta directa de la totalidad o parte de un predio del dominio privado del Estado de libre disponibilidad, en los siguientes casos: "c) Predio colindante al predio de propiedad del solicitante, sobre el cual ha realizado alguna obra, a la fecha de publicación de la presente norma".

Que, asimismo, se observa que dicha adjudicación se ha realizado con la finalidad que la empresa BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A. realice un mega proyecto turístico tanto en el terreno del cual ya son propietarios y que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 11000490 de la Oficina Registral Tumbes, así como en el terreno cuya adjudicación en venta directa están solicitando y que se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 11015157, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tumbes adscrita a la Zona Registral N° 1 - Sede Piura, a favor del Estado Peruano, representado por el Gobierno Regional de Tumbes.

Que, en cuanto a la sanción de reversión, ésta se encuentra prevista en el artículo 19° del Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, el cual señala que cuando el adquirente de un predio de propiedad estatal no utilice el mismo para la finalidad para la que le fue transferido, el Estado revertirá el predio a su dominio. Sin embargo, dicha disposición debe ser concordada con lo dispuesto en la Décimo Sexta Disposición Complementaria del mismo cuerpo legal que establece que: "En los casos en que el Estado hubiere adjudicado predios a favor de entidades públicas o privadas a título gratuito o a título oneroso, cuyas normas aprobatorias establecieron el cumplimiento de una determinada finalidad, sin indicar plazo alguno para su ejecución (...)" (el subrayado es nuestro).

Que, de lo expuesto se desprende que en el presente caso, no existe ninguna norma aprobatoria que establezca el cumplimiento de una determinada finalidad, mas aún cuando la venta directa aprobada en el artículo Primero de la resolución materia de impugnación se ha realizado en el marco de lo dispuesto en el inciso c) del artículo 34° del D.S. N° 184-2001-EF, ya que el predio solicitado es colindante al predio del cual la empresa impugnante BLUE MARLIN BEACH CLUB ya es propietaria.



Que, en consecuencia, la Oficina Regional de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional de Tumbes, mediante Informe N° 444-2010-GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES-GGR-ORAJ de fecha 20 de Abril de 2010, es de la opinión de declarar FUNDADO EN PARTE el recurso de reconsideración interpuesto por la empresa BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A., contra lo resuelto en el artículo Primero de la Resolución Ejecutiva Regional N° 0183-2010/GOB.REG.TUMBES-P de fecha 10 de Marzo de 2010, toda vez que la cláusula de reversión constituye una limitación para el cumplimiento de los objetivos de poder financiar la ejecución de dicho proyecto, además la propia norma ya establece las sanciones correspondientes en el caso de incumplimiento en la utilización del bien para la finalidad con la cual fue adjudicado.

Que, por lo tanto, debe modificarse lo dispuesto en artículo Primero de la resolución impugnada, en los siguientes términos:

"APROBAR, la adjudicación en venta directa a favor de la empresa BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A. del predio de libre disponibilidad y dominio privado del Estado Peruano representado por el GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES, con un área de 1'295,474.58 metros cuadrados, ubicado en la carretera Panamericana Norte Km 1190+150 del distrito de Zorritos (hoy Distrito de Canoas de Punta Sal), provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, cuyos linderos y medidas perimétricas corren inscritos en la Partida Electrónica N° 11015157, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tumbes adscrita a la Zona Registral N° 1 - Sede Piura; comprometiéndose la empresa antes mencionada a destinar el predio materia de adjudicación exclusivamente con fines turísticos, caso contrario se aplicaran las disposiciones que regula el marco legal vigente.

Que, por otro lado, respecto a la obligación contenida en el Artículo Octavo de la resolución materia de impugnación, es necesario precisar que el numeral 3.4.2 de la Directiva N° 001-2007/SBN, establece que la resolución suprema que aprueba la venta deberá ser publicada en el Diario Oficial El Peruano; sin embargo dicha norma se debe concordar con lo dispuesto en el Artículo Tercero de la Resolución Ejecutiva Regional N° 669-2006/GOB.REG.TUMBES, el cual establece que la adjudicación de terrenos se realiza a través de una resolución ejecutiva regional; por ende siendo este el acto administrativo por el cual se aprueba la transferencia de los predios bajo la administración del Gobierno Regional y en aplicación del principio de publicidad es que se ha dispuesto que la resolución impugnada sea publicada, no vulnerándose con dicha disposición ninguna norma sobre la materia.

Que, por lo tanto, la Oficina Regional de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional de Tumbes, mediante Informe antes mencionado, opina que en este extremo resulta FUNDADO lo solicitado por la empresa impugnante, debiendo mantenerse lo dispuesto en el artículo Octavo de la resolución cuestionada.

Que, finalmente, es importante señalar que el séptimo considerando de la resolución impugnada señala: *"Que, fundamentan su solicitud señalando que son propietarios de un terreno rústico de 26.55 hectáreas, ubicado en Punta Sal Grande, jurisdicción de Zorritos (hoy distrito de Canoas de Punta Sal), provincia de Contralmirante Villar, departamento de Tumbes, inscrito en la Partida Electrónica N° 11000490 de la Oficina Registral Tumbes (obrante a fojas 260); terreno sobre el cual se han levantado edificaciones destinadas al uso de hotel denominado "BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A". Asimismo, indican que el terreno solicitado es con la finalidad de ejecutar un megaproyecto turístico".* (el subrayado es nuestro).

Que, sin embargo, tal como lo advierte el impugnante, lo cual se corrobora con lo establecido en el asiento B00002 de la Partida Electrónica 11000490 de la Oficina Registral Tumbes, el predio rústico del cual es propietaria la empresa BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A. es de 27 hectáreas + 0371.00 m2 y no como erróneamente se ha consignado de 26.55 hectáreas.

Que, por lo tanto, habiéndose advertido el error material incurrido en el séptimo considerando antes comentado, procede rectificar dicho error de acuerdo a lo previsto en el artículo 201° de la Ley N° 27444.

Que, estando a lo informado y contando con la visación de la Oficina Regional de Asesoría Jurídica, Secretaría General Regional, Gerencia Regional de Planeamiento,



Presupuesto y Acondicionamiento Territorial, Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, y Gerencia General Regional del Gobierno Regional de Tumbes; en uso de las atribuciones conferidas al despacho mediante Ley Orgánica de Gobierno Regionales, Ley N° 27867 y sus modificatorias, y Artículo Tercero de la Resolución Ejecutiva Regional N° 669-2006/GOB.REG.TUMBES publicada en el Diario Oficial El Peruano con fecha 16 de Noviembre de 2006.

GOBIERNO REGIONAL TUMBES
Sr. Manuel M. Sarango Cunales
PRESIDENTE DE LA UNIDAD DE TRÁMITE DOCUMENTARIO

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR FUNDADO EN PARTE el recurso de reconsideración interpuesto por la empresa BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A. contra lo dispuesto en el artículo Primero de la Resolución Ejecutiva Regional N° 0183-2010/GOB.REG.TUMBES-P de fecha 10 de marzo de 2010, por los argumentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO.- MODIFICAR el Artículo Primero de la Resolución Ejecutiva Regional N° 0183-2010/GOB.REG.TUMBES-P de fecha 10 de marzo de 2010, el cual quedará redactado en los siguientes términos:

"**APROBAR**, la adjudicación en venta directa a favor de la empresa BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A. del predio de libre disponibilidad y dominio privado del Estado Peruano representado por el GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES, con un área de 1'295,474.58 metros cuadrados, ubicado en la carretera Panamericana Norte Km 1190+150 del distrito de Zorritos (hoy Distrito de Canoas de Punta Sal), provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, cuyos linderos y medidas perimétricas corren inscritos en la Partida Electrónica N° 11015157, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Tumbes adscrita a la Zona Registral N° 1 – Sede Piura; comprometiéndose la empresa antes mencionada a destinar el predio materia de adjudicación exclusivamente con fines turísticos, caso contrario se aplicaran las disposiciones que regula el marco legal vigente.

ARTICULO TERCERO.- DECLARAR INFUNDADO el recurso de reconsideración interpuesto por la empresa BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A., en el extremo que solicita la nulidad del artículo Octavo de la resolución impugnada, debiendo estarse a lo resuelto, conforme a los argumentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO CUARTO.- RECTIFICAR el error material incurrido en el Séptimo Considerando de la Resolución Ejecutiva Regional N° 183-2010/GOB.REG.TUMBES-P de fecha 10 de marzo de 2010, debiéndose entender que la empresa BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A. es propietaria de un predio rústico inscrito en la Partida Electrónica N° 11000490, de 27 hectáreas + 0371.00 m2 y no como erróneamente se ha consignado de 26.55 hectáreas.

ARTICULO QUINTO.- RATIFICAR la Resolución Ejecutiva Regional N° 183-2010/GOB.REG.TUMBES-P de fecha 10 de marzo de 2010, en lo demás que contiene.

ARTICULO SEXTO.- NOTIFICAR, la presente resolución a la empresa BLUE MARLIN BEACH CLUB S.A y demás oficinas competentes del Gobierno Regional de Tumbes para los fines pertinentes

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

GOBIERNO REGIONAL TUMBES
W. Benites
Ing. Wilmer F. Dios Benites
PRESIDENTE

