



"AÑO DE LA INTEGRACIÓN NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD"

## RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000660 2012/ GOB. REG. TUMBES – P.

TUMBES, 04 DIC 2012

VISTO: El Oficio N° 984-2012/GOB.REG.TUMBES-DRAT-OAJ, recepcionada por esta sede regional con fecha 29 de noviembre del año 2012, el Memorando N° 259-2012/GOBIERNO REGIONAL-PROC.PUB.REG, de fecha 04 de diciembre del año 2012 y el Informe N° 0000896-2012-GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES-GGR-ORAJ, de fecha 04 de diciembre del año 2012.

### CONSIDERANDO:

Que, con la Ley de Bases de la Descentralización - Ley N° 27783, se crean los Gobiernos Regionales, en cada uno de los departamentos del país, como personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia, constituyendo para su administración económica y financiera un pliego presupuestal.

Que, mediante la emisión de la Resolución Directoral N° 0223-2012-GOB.REG.TUMBES-DRAT-D, de fecha 26 de noviembre del año 2012, se resuelve Inhibirse del conocimiento del trámite administrativo seguido por **FLOR DE MARÍA SILVA MEJÍA** y **ALEXIS CARLOS LEÓN LAVARELLO**, ante la Dirección de Saneamiento de la Propiedad Predial hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio planteado.

Que, mediante expediente con registro N° 003867, de fecha 26 de Noviembre del año 2012, la administrada doña **FLOR DE MARÍA SILVA MEJÍA**, interpone recurso de apelación contra la Resolución Directoral N° 0223-2012-GOB.REG.TUMBES-DRAT-D, de fecha 26 de noviembre del año 2012, solicitando que el superior jerárquico declare nulo el acto administrativo antes mencionado, en consecuencia proceda a resolver el fondo de la controversia y declare Fundada su solicitud de cancelación de la clausula resolutoria del Contrato de Otorgamiento de Terreno Eriazo N° 0001-94-RG-SRT-DSRAT, de fecha 23 de febrero del año 1994, en consecuencia se cancele dicha clausula y se remita la resolución



"AÑO DE LA INTEGRACIÓN NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD"

## RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000660 2012/ GOB. REG. TUMBES – P.

TUMBES, 04 DIC 2012

administrativa a Registros Públicos de Tumbes para su respectiva inscripción, siendo elevado los actuados administrativos a efectos de emitirse pronunciamiento administrativo en segunda instancia.

Que, de conformidad con el principio de legalidad a que se refiere el numeral 1.1 del Artículo IV de la Ley Nº 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y el derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidos, asimismo debe tenerse en cuenta el Principio del Debido Procedimiento, el cual establece que 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 obtener una decisión motivada fundada en derecho; en este orden de ideas la institución del debido procedimiento está sujeta a hacer prevalecer el cumplimiento de la Ley, con imparcialidad.

Que, de la revisión de los actuados administrativos se tiene que existen las siguientes controversias: **1)** La inhabilitación de la Dirección Regional de Agricultura de Tumbes, con respecto a la solicitud de la administrada; y **2)** La cancelación de la cláusula resolutoria del Contrato de Otorgamiento de Terreno Eriazo Nº 0001-94-RG-SRT-DSRAT, de fecha 23 de febrero del año 1994 (cláusula quinta).

Que, con respecto a la primera controversia suscitada, ósea la inhabilitación de la Dirección Regional de Agricultura de Tumbes, cabe precisar que en el expediente administrativo solo obra copia de escrito de demanda por Impugnación de Acto Administrativo, presentado por el administrado don Alexis Carlos León Lavarello contra el Gobierno Regional de Tumbes, firmado con el expediente Nº 00434-2012-0-260-JM-CA-1, más no existe ninguna otra documental que acredite de manera fehaciente e indubitable la admisión a trámite de dicho



"AÑO DE LA INTEGRACIÓN NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD"

## RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000600 2012/ GOB. REG. TUMBES – P.

TUMBES, 04 DIC 2012

proceso judicial, pues como se sabe la sola presentación de una pretensión al órgano jurisdiccional no determina de ninguna manera su admisión y consecuente desarrollo, motivo por el cual no existiría ningún tipo de conflicto con la función jurisdiccional, por lo menos no acreditada por el administrado, como lo establece el primer párrafo del artículo 64° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

Asimismo, con la finalidad de conocer la inexistencia de proceso judicial entre el administrado don Alexis Carlos León Lavarello y esta sede regional, mediante Nota de Coordinación N° 00083-2012- GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES-GGR-ORAJ, de fecha 03 de diciembre del año 2012, se solicita al Procurador Público Regional emitir informe con respecto a la existencia del proceso judicial signado con el expediente N° 00434-2012-0-260-JM-CA-1, manifestando mediante Memorando N° 000259-2012/GOBIERNO REGIONAL-PROC.PUB.REG, de fecha 04 de diciembre del año 2012, que en dicha Oficina Regional no ha sido notificada válidamente con demanda alguna con el número de expediente antes mencionado, documento que confirma lo alegado en el considerando que antecede.

Que, con respecto a la segunda controversia, la cancelación de la cláusula resolutoria del Contrato de Otorgamiento de Terreno Eriazo N° 0001-94-RG-SRT-DSRAT, de fecha 23 de febrero del año 1994, cabe mencionar que esta sede regional constituye la máxima instancia administrativa a nivel regional, ostenta dentro de sus facultades la de emitir pronunciamiento en vía recurso impugnativo de apelación sobre el fondo de la controversia, en tal sentido puede declarar la nulidad, revocar y/o reformar un acto administrativo emitido por una dirección regional, por lo tanto, posibilita el pronunciamiento de esta sede regional.

Que, el pacto de retroventa es uno de los pactos que puede integrar la compraventa, regulado en los artículos 1586° y siguientes del Código Civil. El artículo 1586° define a la retroventa como el pacto por el cual *"el vendedor adquiere el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de decisión judicial"*.



"AÑO DE LA INTEGRACIÓN NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD"

## RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000600 2012/ GOB. REG. TUMBES – P.

TUMBES, 04 DIC 2012

El artículo 1588° regula el plazo para el ejercicio del derecho de resolución, que es de dos (02) años tratando se de inmuebles y de un (01) año en el caso de muebles, salvo que las partes estipulen un plazo menor. El plazo se computa a partir de la celebración de la compraventa. La norma añade que *"el comprador tiene derecho a retener el bien hasta que el vendedor reembolse las mejoras necesarias y útiles"*.

El pacto de retroventa es un acto inscribible conforme lo establece expresamente el numeral 3 del artículo 2019° y el artículo 1591° del Código Civil.

Como puede apreciarse, el pacto de retroventa es un pacto adicional al contrato de compraventa, en cuya virtud, por un plazo que no puede exceder de dos (02) años tratándose de inmuebles y de un año (01) en el caso de muebles o un plazo menor establecido por las partes, el vendedor tiene el derecho de resolver unilateralmente el contrato, sin necesidad de alegar causa alguna o incumplimiento del comprador. De esta manera, resulta que en las compraventas con pacto de retroventa el derecho de propiedad adquirido por el comprador está sujeto durante dicho plazo a la posibilidad de retornar al vendedor si este opta por ejercer el derecho de resolver unilateralmente la compraventa que el pacto de retroventa le otorga.

Ahora bien, el Código Civil establece que el pacto de retroventa es válido y regula algunos de sus aspectos, pero no establece en qué forma el vendedor ejercerá el derecho de resolver unilateralmente la compraventa, ni si el plazo señalado para ejercerlo de dos años o menor para bienes inmuebles es un plazo de prescripción o de caducidad.

A pesar de ello, es claro que para que opere el efecto resolutorio y por consiguiente, la propiedad revierta a favor del vendedor, este debe ejercer su derecho dentro del plazo pactado (o, de ser el caso, dentro del máximo permitido por ley).



"AÑO DE LA INTEGRACIÓN NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD"

## RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000600 2012/ GOB. REG. TUMBES – P.

TUMBES, 04 DIC 2012

Así planteada la disyuntiva de calificar dicho plazo como uno de prescripción o caducidad, en reiterada jurisprudencia se ha considerado que en la medida que los contratantes son libres para fijar el plazo sin exceder el máximo establecido en la ley, ha de asumirse que se trata de un plazo de caducidad.

Que, el maestro *Marcial Rubio Correa*, menciona en su libro "*Prescripción y Caducidad: la extinción de acciones y derechos en el Código Civil*", la posibilidad de que las partes fijen plazos de caducidad cuando no contravengan uno que haya sido establecido por ley. El citado autor señala también que la regla difiere tratándose de plazos prescriptorios, pues el artículo 2000° del Código Civil excluye que se fijen plazos prescriptorios por medios distintos a la ley y el artículo 2004° del texto legal citado, establece que los plazos fijados legalmente no pueden modificarse.

Por lo expuesto, entendemos sin tener duda alguna que el plazo de retroventa como uno de caducidad como lo reconoce la doctrina nacional y extranjera. A tal efecto cabe mencionar los comentarios de algunos juristas respecto al pacto de retroventa: Arias Schreiber señala respecto al artículo 1588° del Código Civil que el plazo es uno de caducidad, corre por lo tanto contra toda clase de personas, aún cuando sean incapaces. Si el vendedor (...) deja transcurrir su plazo para ejercitarlo, se produce entonces su extinción y esta ópera de pleno derecho. De otro lado, La Cruz Berdejo y Sancho Rebullida señalan que dicho plazo es caducidad y no de prescripción con todas las consecuencias sustantivas y procesales.

La consecuencia jurídica de estimar como de caducidad el plazo del cual dispone el vendedor para ejercer su derecho resolutorio derivado del pacto de retroventa es que vencido dicho plazo desaparece el derecho de aquel, sin que quede subsistente acción alguna en contra del comprador, consolidando este su derecho de propiedad, pues dicho derecho queda liberado de la posibilidad de revertir al vendedor.



"AÑO DE LA INTEGRACIÓN NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD"

## RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000660 2012/ GOB. REG. TUMBES – P.

TUMBES, 04 DIC 2012

Así, tratándose de derechos inscritos sujetos a plazos de caducidad como el pacto de retroventa este operará por el solo transcurso del tiempo, sin requerirse que en el asiento cancelatorio se reconozca expresamente la caducidad, pues dichos asientos no son cancelaciones propiamente dichas porque no extinguen por sí algún asiento anterior, sino solo se limitan a manifestar una extinción ya realizada en el presente caso por haber operado la caducidad del pacto siendo que, aún antes de ser cancelado el asiento este ya carece de eficacia.

En consecuencia, vencido el plazo pactado para que la propietaria anterior de un bien pueda ejercer su derecho resolutorio de la compraventa inscrita, y no habiéndose inscrito o anotado asiento alguno del cual se desprenda que dicha persona haya ejercido el pacto de retroventa, ha de considerarse extinguido por caducidad tal derecho, siendo suficiente tal como lo establece el precedente de observancia obligatoria aprobado por el XXV Pleno del Tribunal Registral el cual fue publicado el 15 de noviembre del año 2007 en el diario oficial "El Peruano", que para cancelar dicho derecho el interesado presente una solicitud simple, debiendo el Registrador constatar que ha transcurrido el plazo pactado o el máximo establecido por el Código Civil sin que conste en la partida asiento alguno que evidencia que el vendedor ha hecho uso de su derecho resolutorio.

Teniéndose en cuenta lo antes mencionado, queda claro que la petición de cancelación de la cláusula resolutoria del Contrato de Otorgamiento de Terreno Eriazo N° 0001-94-RG-SRT-DSRAT, de fecha 23 de febrero del año 1994, debe ser amparada, toda vez que conforme se aprecia del antes referido contrato, se trata de una transferencia en venta del terreno (cláusula cuarta) y en la cláusula quinta inciso 4) se establece como plazo de obras dos (02) años para ejecutar el 50% y dos (02) años adicionales para su conclusión, plazo que a la fecha lógicamente ha caducado en exceso, razón por la cual el vendedor (Dirección Regional de Agricultura de Tumbes) no puede cuestionar la propiedad de la administrada doña FLOR DE



"AÑO DE LA INTEGRACIÓN NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD"

## RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000600 2012/ GOB. REG. TUMBES – P.

TUMBES, 04 DIC 2012

MARIA SILVA MEJÍA, pues ello atentaría contra su inherente derecho consagrado en el artículo 70° de la Constitución del Estado, debiéndose remitir el acto administrativo correspondiente a la Oficina de Registros Públicos de Tumbes para su respectiva inscripción en la partida registral N° 04000317 del Registro de Predios de Tumbes.

Que, con Informe N° 0000896-2012/GOBIERNO REGIONAL TUMBES-GGR-ORAJ, de fecha 04 de Diciembre del año 2012, la Oficina Regional de Asesoría Jurídica, es de opinión de que se declare: **1)** Declarar NULA la Resolución Directoral N° 0223-2012-GOB.REG.TUMBES-DRAT-D, de fecha 26 de noviembre del año 2012, por haber incurrido en la causal de nulidad prescrita en el inciso 1) del artículo 10° de la Ley N° 27444; **2)** Declarar la caducidad de la clausula resolutoria del Contrato de Otorgamiento de Terreno Eriazo N° 0001-94-RG-SRT-DSRAT, de fecha 23 de febrero del año 1994 (clausula quinta); y **3)** Remitir el acto administrativo correspondiente a la Oficina de Registros Públicos de Tumbes para su respectiva inscripción.

Estando a lo informado, contando con la visación de la Oficina Regional de Asesoría Jurídica, Secretaría General Regional y Gerencia General Regional del Gobierno Regional de Tumbes, en cumplimiento de las atribuciones conferidas al Despacho mediante Ley N° 27867, y sus modificatorias, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar NULA la Resolución Directoral N° 0223-2012-GOB.REG.TUMBES-DRAT-D, de fecha 26 de noviembre del año 2012, por haber incurrido en la causal de nulidad prescrita en el inciso 1) del artículo 10° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, por las consideraciones expuestas en la presente resolución.



"AÑO DE LA INTEGRACIÓN NACIONAL Y EL RECONOCIMIENTO DE NUESTRA DIVERSIDAD"

TEC. ADM. II ALBERTO SIGIFREDO PEÑA GARCÍA  
JEFE DE UNIDAD DE TRÁMITE DOCUMENTARIO

# RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000600 2012/ GOB. REG. TUMBES – P.

TUMBES, 04 DIC 2012

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Declarar **FUNDADO** la solicitud formulada por la administrada doña **FLOR DE MARÍA SILVA MEJÍA**, en consecuencia Declarar la caducidad de la clausula resolutoria del Contrato de Otorgamiento de Terreno Eriazo N° 0001-94-RG-SRT-DSRAT, de fecha 23 de febrero del año 1994 (clausula quinta).

**ARTÍCULO TERCERO.-** **REMITIR**, la presente resolución a la Oficina Registral de Tumbes, para su respectiva inscripción en la partida registral N° 04000317 del Registro de Predios de Tumbes.

**ARTÍCULO CUARTO.-** **NOTIFICAR**, la presente resolución a la interesada, la Dirección Regional de Agricultura de Tumbes y las Oficinas competentes de la Sede Central del Gobierno Regional Tumbes, para los fines pertinentes.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.**



GOBIERNO REGIONAL TUMBES  
*[Signature]*  
GERARDO FIDEL VIÑAS BALLE  
PRESIDENTE REGIONAL

