



GOBIERNO REGIONAL DE APURIMAC
GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO ECONÓMICO



RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL N° 014 -2014-GR.APURIMAC/GRDE.

Abancay,
28 ENE. 2014

VISTO:

El Expediente N°2010041263, tramitado por don **ANTONIO CESPEDES VILLCAS** y doña **GUILLERMA ALMANDROS CRUZ**, sobre Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio y, el Recurso de Oposición interpuesto por don **JOSE ALEJANDRO ZULOAGA CANDIA**, en su calidad de Presidente del Club Deportivo San Martín de Porres de Imponeda;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que mediante Decreto Supremo N° 056-202-PCM, de fecha 15 de Mayo del año 2010, se dispuso a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI, la transferencia integral de la función de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Agraria a los Gobiernos Regionales, comprendido en el literal n) del Artículo 51° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

SEGUNDO.- Que, por el Acuerdo del Consejo Regional N° 016-2001-GR-APURIMAC/CR, incorpora la función prevista en el literal "n" del Artículo 51° de la Ley N° 27867, que dispone a través de COFOPRI la transferencia de competencias y funciones a los Gobiernos Regionales y Locales, además de lo previsto en el Decreto Legislativo N° 1089 y su Reglamento Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, que establece los procedimientos de Formalización de Predios Rurales, asimismo por Resolución Ejecutiva Regional N° 973-2012-GR.APURIMAC/PR, resuelve delegar a la **Gerencia Regional de Desarrollo Económico del Gobierno Regional de Apurímac** la facultad de emitir **Resoluciones en Primera Instancia** en materia de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural.

TERCERO.- Que, doña **GUILLERMA ALMANDROS CRUZ** y don **ANTONIO CESPEDES VILLCAS**, solicita Inspección de Campo con fines de titulación de Predio Rural y hecha la búsqueda de antecedentes se determinó que dicho predio no se encontraba catastrado y no tenía asignado número de Unidad Catastral; los recurrentes cumplieron con anexar al Expediente, la documentación respectiva para el trámite de Titulación vía Prescripción Adquisitiva de Dominio acorde a lo estipulado por el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, siendo **Testimonio de Compra Venta de Inmueble Rústico** a favor de los recurrentes fechado 16 de Agosto del año 2005, **Declaración Jurada del comité de Riego del Sector de Imponeda** y **Constancia de Posesión otorgada por la Municipalidad de Abancay**, motivo por el cual el Responsable de Saneamiento Legal dio la conformidad del caso mediante **PROVEIDO N° 138-2012-SGSFLPR-APU/SL** y se indicó la continuidad del trámite, derivando el Expediente a la Oficina de Saneamiento Físico.

GOBIERNO REGIONAL DE APURIMAC
GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO ECONÓMICO



CUARTO.- Que, realizada la Inspección Ocular in situ, se comprobó que el predio cuenta con cercos vivos, canal de riego, camino de herradura y una quebrada, en la fecha contando el predio con cultivo de maíz y árboles frutales, la inspección se realizó con total normalidad en presencia de los titulares sin mediar inconveniente ni oposición alguna, con la conformidad del levantamiento topográfico firmando el Acta de Inspección en reconocimiento expreso del trabajo de campo; el levantamiento topográfico se realizó con GPS diferencial y luego procesado los datos de campo, se determinó que al predio se le asigna la Unidad Catastral N° 121019, con una extensión de 1.5199 Has y con un perímetro de 642.76 metros lineales. Se estableció una sobre posesión gráficamente con el predio identificado con Unidad Catastral N° 03656, encontrándose registrado en el SSET con ficha Registral N° R-10639, siendo necesario para proceder con el trámite de Titulación se realice previo la Rectificación de área de Oficio. Se precisa que entre los predios físicamente en campo no existe sobre posesión entre sí por cuanto son divididos por un camino de herradura que es de uso común de los transeúntes de los sectores Imponeda y Quitasol, por tal razón no son colindantes, motivo por el cual el propietario del predio con Unidad Catastral N° 03656 no estuvo presente en la Inspección Ocular por lo tanto no obra su firma en la Inspección Ocular.

QUINTO.- Que, en mérito al **INFORME N° 086-2012-SGSFLPR/ASF-ERO**, de fecha 26 de Diciembre del año 2012 emitido por el Técnico en Topografía I Bachiller Esmir Ríos Ochoa al Responsable de Saneamiento Físico Ingeniero EUCLIDES SOTO MIRANDA, después de haberse evaluado y realizado el trabajo de campo se determinó que el **Expediente Administrativo N° 2010041263** cumplía con los requisitos establecidos en el Reglamento del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, motivo por el cual era procedente el trámite de Titulación vía Prescripción Adquisitiva de dominio del predio matriz con Unidad Catastral N° 02694, inscrito en la **Partida Electrónica N° 02009988** a solicitud de los recurrentes en cumplimiento del Artículo 47° del citado Reglamento.

SEXTO.- Que, con fecha 28 de Agosto del año 2013, don **JOSE ALEJANDRO ZULOAGA CANDIA**, identificado con Documento Nacional de Identidad Número 31043803 en su condición de **Presidente del Club Deportivo San Martín de Porres de Imponeda**, del Distrito y Provincia de Abancay, interpone **OPOSICION** al trámite administrativo de formalización de la Propiedad Rural del Expediente N° 2010041263, con los siguientes argumentos:

- Que, la señora **ALEJANDRINA CHICLLA VIUDA DE OSCCO**, era propietaria del terreno actual en conflicto en los años **1975 a 1978** predio en donde se jugaba fútbol en un área plana de su propiedad, motivo por el cual **hizo la donación de ese terreno para el estadio de Imponeda**, entregándolo a los jugadores del Club Deportivo San Martín de Porres del Sector de Imponeda, así obra registrado en la **manifestación ante la Policía Nacional del Perú**, cuyas copias fotostáticas adjuntaron.
- Que, dicha donación se compensó con un área aproximada de 1.5 Hectáreas en área libre que quedaba de los feudatarios beneficiarios de la Ex Hacienda Illanya Pachachaca, terreno que doña **ALEJANDRINA CHICLLA VIUDA DE OSCCO** le asignó a Leonidas Lagos Chiclla, hijo mayor de un compromiso anterior del señor Oscoco.

GOBIERNO REGIONAL DE APURIMAC
GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO ECONÓMICO



- Que, doña **ALEJANDRINA CHICLLA VIUDA DE OSCCO** mañosamente registró como su propiedad el Estadio donado en la **Partida N° 02009988** Tomo 72, fojas 235 del año 1988.
- Que, el área donada era de **4.225 metros cuadrados** y los integrantes del Club Deportivo San Martín de Porres pagaron por un área de 15x65 (975 metros cuadrados) a la misma señora **ALEJANDRINA CHICLLA VIUDA DE OSCCO**, conforme aparece huella digital en el Acta previo pago de 1.5000.000 intis, cuya copia del documento se adjunta creando así la Liga Deportiva de Imponeda bajo las normas del Instituto Peruano de Deporte y se efectuaron 4 años de campeonato.
- La señora **ALEJANDRINA CHICLLA VIUDA DE OSCCO**, mal intencionalmente vendió dicha área donada más la comprada ya tractoreada para su nivelación de Estadio a doña **GUILLERMA ALMANDROS CRUZ** y a don **ANTONIO CESPEDES VILLCAS**.

SETIMO.- Que, de la valoración de los medios probatorios anexos al Recurso de Oposición debo manifestar que cuando hacen referencia a la Donación, en el presente supuesto tratándose de una Donación realizada entre los años 1975 y 1978, legalmente debemos regirnos por el Código Civil de 1936 TITULO IV referente a la DONACION, **Artículo 1466°** *"Por la donación una persona trasfiere a otra gratuitamente alguna cosa"*, y el **Artículo 1474°** preceptúa que *"La donación de cosa mueble podrá hacerse verbalmente cuando versare sobre objetos de pequeño valor, pero requiere la entrega simultánea de la cosa donada. La donación de cosas muebles no comprendidas en el párrafo anterior, se hará siempre por escrito, bajo pena de nulidad, especificando y valorizando las cosas en que consista. La donación de inmuebles debe hacerse por escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados, su valor y el de las cargas que debe satisfacer el donatario. La aceptación podrá otorgarse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante y se le notifica a éste"*. Este concepto se mantiene en el Código Civil de 1984 en el Artículo 1625° *"La donación de bienes muebles cuyo valor sea superior a 150 veces el sueldo mínimo vital mensual, así como la de bienes inmuebles, debe hacerse por Escritura Pública, con indicación individual de los bienes donados, de su valor y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad"*. Artículo modificado por el Artículo 1 de la Ley 26189 del 22 de Mayo de 1993. Artículo 1625o.- *"La donación de bienes inmuebles, debe hacerse por escritura pública, con indicación individual del inmueble o inmuebles donados de su valor real y el de las cargas que ha de satisfacer el donatario, bajo sanción de nulidad."*

Se concluye entonces que el contrato de donación de bienes inmuebles solo es válido cuando se otorga a través de escritura pública, la cual debe ser inscrita en el correspondiente registro de instrumentos públicos; en el presente caso se hace referencia



GOBIERNO REGIONAL DE APURIMAC GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO ECONÓMICO



a un ACTA DE DONACION, misma que no obra anexa a la solicitud de Oposición, siendo imposible verificar su validez en cumplimiento de los requisitos establecidos por Ley.

OCTAVO.- Que, sobre la Manifestación de don JUAN ALARCON FRANCO Teniente Gobernador y Presidente del Consejo de Vigilancia de la Cooperativa de Producción de Illanya Pachachaca, de fecha 16 de Marzo del año 1978, se puede advertir en la pregunta ¿Cuál era el derecho que le asistía para donar terreno dentro de la Comunidad de Imponeda en el predio ocupado por doña ALEJANDRINA CHICLLA VIUDA DE OSCCO al Club Deportivo San Martín de Porres y que extensión? A lo que respondió: "en vista de que la comunidad **OBLIGARA** a donar un terreno para un campo deportivo el manifestante no tuvo por inconveniente de aceptar esa Donación fijando el punto o sitio denominado Erapata, chacra ocupada por doña ALEJANDRINA CHICLLA VIUDA DE OSCCO, no habiendo fijado la extensión en el Acta de donación, empero no obra en el Expediente la referida ACTA DE DONACION. En la Manifestación de doña ALEJANDRINA CHICLLA VIUDA DE OSCCO, de fecha 15 de Marzo del año 1978, a la pregunta si ha tenido conocimiento que la persona de Juan Alarcón Franco en su condición de Presidente del Consejo de Vigilancia del Paraje Imponeda en el mes de Octubre del año próximo pasado le donó una fracción de terreno destinado para campo deportivo al Club San Martín de Porres, respondiendo: que ella ignoraba sobre la donación de una fracción de sus tierras; a la pregunta si es cierto que en la fecha se opone a la posesión del Club Deportivo San Martín de Porres aduciendo ser dueña del inmueble, respondió: que **a pesar de no tener conocimiento de la Donación del terreno** en ninguna oportunidad se ha opuesto ni pretendió sembrar encontrándose actualmente dicho lugar sin siembra alguna y como tienen ya visto ese lugar para construcción de campo de deporte, en forma voluntaria sede terreno.

NOVENO.- Que, se debe precisar que en ambas Manifestaciones a nivel de la Jefatura del Primer Sector, Sección Denuncias se presume de la Policía Nacional del Perú, estas MANIFESTACION no pueden generar un Derecho Real de Propiedad sobre un bien inmueble, siendo necesario recordar que la Donación es un contrato tan antiguo como el hombre mismo y es que se inspira en el ánimo de liberalidad, altruismo gratitud, y otros similares connaturales a la ciencia humana. El Art. 1621 del Código Civil vigente define el contrato diciendo: "**Por la donación el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien**". De la definición legal antes indicada, deducimos la existencia de los siguientes elementos constitutivos: Elemento personal, en el cual intervienen dos personas denominadas: donante y donatario, las cuales pueden ser personas naturales o jurídicas y el Elemento subjetivo, este elemento está dado por **EL ANIMUS DONAND (espíritu de liberalidad)**, empero estos elementos constitutivos no estuvieron presentes en la citada DONACION.

DECIMO.- Que, sobre la aseveración de haber realizado un pago dinerario el Club Deportivo San Martín de Porres de Imponeda a favor de doña ALEJANDRINA CHICLLA VIUDA DE OSCCO, por la Compra de un área de **975 metros cuadrados**, se

GOBIERNO REGIONAL DE APURIMAC
GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO ECONÓMICO



constató que al Escrito de Oposición no se anexó documento que certifique lo aludido, pese a que en su escrito hace referencia que adjunta el referido documento, motivo por el cual no es procedente pronunciarse.

DECIMO PRIMERO.- Que, con la finalidad de un mejor resolver se solicitó al responsable del área de Saneamiento Físico corrobore el **INFORME N° 086-2012-SGSFLPR/ASFERO**, de fecha 26 de Diciembre del año 2012, motivo por el cual se emitió el **INFORME N° 038-2013-SGSFLPR-SF-ERO**, ratificándose en el levantamiento del Plano Perimétrico del terreno y en la evaluación hecha al terreno, constatándose que es exclusivamente de uso agrícola con un 70% de siembra de maíz, 15% con plantaciones de paltos y 15% con arbustos varios, aseverando que en la Inspección de Campo no se apreció la existencia de un Campo Deportivo ni mucho menos un área reservada para este fin.

DECIMO SEGUNDO.- Que, obra en el Expediente el Instrumento N° 320 **Escritura Pública de Compra Venta** del Inmueble Rustico otorgado por doña **ALEJANDRINA CHICLLA VIUDA DE OSCCO** con intervención de sus hijos Emperatriz Oscco Chiclla y otros a favor de **ANTONIO CESPEDES VILLCAS** y doña **GUILLERMA ALMANDROS CRUZ**, entiéndase que la **Escritura Pública** es un documento público en el que se hace constar ante notario público un determinado hecho o un derecho autorizado por dicho fedatario público, que firma con el otorgante u otorgantes, dando fe sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó, incorporándose al protocolo del propio notario y, en su caso, para que pueda inscribirse en los registros públicos correspondientes. La Ley presume la Buena Fe de los compradores don **ANTONIO CESPEDES VILLCAS** y doña **GUILLERMA ALMANDROS CRUZ** por tratarse de una transferencia de un bien inmueble inscrito en el tomo 72, Folio 235, Número 01 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Apurímac, a favor de doña **ALEJANDRINA CHICLLA VIUDA DE OSCCO**, en mérito al Título de Propiedad otorgado por el Ministerio de Agricultura y Alimentación – Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, fechado 30 de Setiembre del año 1986, sin mediar inscripción en Registros Públicos sobre Anotación de Medidas Cautelares, Cargas o Gravámenes que afecten la libre disponibilidad del predio por parte de su propietario legítimo doña **ALEJANDRINA CHICLLA VIUDA DE OSCCO**.

DECIMO TERCERO.- Que, para crear mayor convicción en la resolución de la Oposición incoada, con **fecha 09 de Diciembre del año 2013**, se dispuso la movilización del personal técnico y legal de la **SGSFLPR**, solicitando se haga una nueva constatación sobre la existencia de un **Cancha Deportiva** dentro del predio matriz identificado con **Unidad Catastral N° 02694** y en mérito al **INFORME N 087-2013-SGSFLPR-SF/ERO**, de fecha 18 de Diciembre del año 2013 emitido por el Bachiller Esmir Ríos Ochoa, Técnico en Topografía I, señaló que habiendo realizado la visita in situ para la inspección ocular físico legal, al predio rústico que se encuentra ubicado en el Sector de Imponeda, del Distrito de Abancay, se pudo observar que el predio se encuentra con rastros de cultivo de maíz, con plantaciones de árboles frutales, existe una vivienda construida a base de



GOBIERNO REGIONAL DE APURIMAC
GERENCIA REGIONAL DE DESARROLLO ECONÓMICO



adobe con techo de teja y calamina, una parte del predio se encuentra tractoreado (Barbechado) para una posible siembra de cultivos de pan llevar y no se observó ninguna Cancha Deportiva (sea de tierra o loza), aclarando que el predio es utilizado con fines netamente agrícolas. En reconocimiento al **INFORME N° 222-2013-SGSFLPR/GR/APU**, de fecha 19 de Diciembre del año 2013, emitido por el Abogado Iván Zuzunaga Vilchez, reseñando que se constituyeron en el predio materia de Titulación pudiendo observar que el predio cuenta con linderos bien definidos: **ingresando por el frente con una acequia de regadío, por el lado izquierdo con plantaciones de tara de aproximadamente cuatro metros de altura con producción, continuando por la izquierda con cercos de árboles frutales, molle, matorrales, etc.** Así mismo refiere que se aprecia la existencia de una construcción de adobe con fines de vivienda, del mismo modo restos de maíz de una cosecha anterior, aseverando que el predio rústico se encuentra trabajado y arado en su totalidad por lo que no se aprecia la presencia actual ni restos de la prevalencia de un Campo Deportivo. (Se adjuntó vistas fotográficas para mayor certeza).

DECIMO CUARTO.- Que, los administrados opositores no han demostrado de manera fehaciente la existencia de la Donación a favor del Club Deportivo San Martín de Porres, por cuanto el Recurso de Oposición no contiene los documentos idóneos para sustentar legalmente la existencia de una Donación de terreno rústico; se debe emitir Resolución Gerencial Regional que declararse **INFUNDADA** la oposición interpuesta por don **JOSE ALEJANDRO ZULOAGA CANDIA**, identificado con Documento Nacional de Identidad Número 31043803 en su condición de **Presidente del Club Deportivo San Martín de Porres de Imponeda**, del Distrito y Provincia de Abancay, por lo tanto;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Declarar **INFUNDADA** la Oposición interpuesta por don **JOSE ALEJANDRO ZULOAGA CANDIA**, en su calidad de Presidente del Club Deportivo San Martín de Porres de Imponeda, al trámite de Titulación vía Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, solicitado por don **ANTONIO CESPEDES VILLCAS** y doña **GUILLERMA ALMANDROS CRUZ**.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONE, la publicación de la presente Resolución Gerencial Regional por el término de ley en la página web del Gobierno Regional de Apurímac www.regionapurimac.gob.pe, de conformidad y en cumplimiento a lo prescrito en la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.

ARTICULO TERCERO.- Notificar la presente Resolución a los interesados.

REGISTRESE, PUBLIQUESE Y COMUNIQUESE.



Ing. Zenón Warthon Campana
GERENTE REGIONAL DE DESARROLLO ECONOMICO