



"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

**INFORME LEGAL N° 644 -2017-MINAGRI-SG/OGAJ**

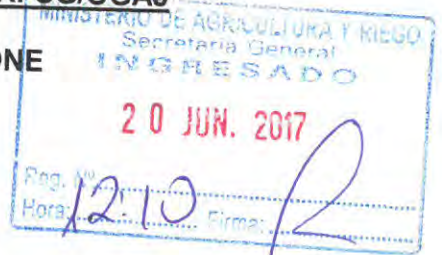
Para : **JUAN JOSÉ MARCELO RISI CARBONE**  
Secretario General

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

Asunto : Opinión sobre conclusiones y recomendaciones de la Hoja Informativa N° 04-2017-MINAGRI-OCI/NEPP, de la Oficina de Control Institucional del MINAGRI.

Ref. : a) Oficio N° 0080-2017-MINAGRI-OCI  
b) Memorando N° 296-2017-MINAGRI-SG  
c) Nota del Despacho Ministerial de fecha 13.06.17

Fecha : Lima, 20 JUN. 2017



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

**I. ANTECEDENTES:**

1.1 Con el Oficio de la referencia a), el Jefe del Órgano de Control Institucional de este Ministerio se dirige al señor Ministro de Agricultura y Riego, manifestando que la Sub Dirección de Supervisión de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales hizo de conocimiento de dicho órgano de control los hechos relativos a presuntas irregularidades en la transferencia del predio denominado "Cruz del Norte", de 119 hectáreas, ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, el que mediante Contrato de otorgamiento de terrenos eriazos N° 290-91, de 17 de octubre de 1991, fue adjudicado en venta a favor del señor Ántero Farfán Arias, quien a su vez lo transfirió a terceros, incumpliendo las condiciones previstas en el referido contrato, y señala que al respecto que la OCI ha elaborado la Hoja Informativa N° 04-2017-MINAGRI-OCI/NEPP, de 02 de junio de 2017, que adjunta, a efectos de que se disponga las medidas administrativas y/o legales conducentes a cautelar los bienes y/o recursos del Estado.

1.2 Con el Memorando de la referencia b), su Despacho, en su condición de responsable del monitoreo del proceso de implementación y seguimiento a las recomendaciones de los informes de Auditoría, remite a esta Oficina General la citada Hoja Informativa, para atención.

**II. ANÁLISIS:**





- 2.1 La Hoja Informativa N° 04-2017-MINAGRI-OCI/NEPP, de 02 de junio de 2017, del Órgano de Control Institucional de este Ministerio, concluye en que:

*"3.1 Mediante Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos N° 290-91 de 17 de octubre de 1991, celebrado por la Dirección General de Agricultura del Ministerio de Agricultura y el señor Ántero Farfán Arias, se adjudicó a este último el terreno eriazo de 119 hectáreas, denominado Cruz del Norte, ubicado en el distrito de Carabaylo, quien transfirió a terceros dicho predio, situación que generaría la reversión de la propiedad del terreno al Estado.*

*3.2 Mediante Resolución Ministerial N° 1258-2006-AG de 3 de octubre de 2006, se dio por cumplida la ejecución del proyecto productivo materia del Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos N° 290-91, levantándose las restricciones previstas, acto administrativo que se emitió de forma anticipada al cumplimiento de veinte (20) años de extendido el contrato, situación que no se encuentra prevista en el Decreto Supremo N° 019-84-AG – Reglamento de Otorgamiento de Tierras Eriazas y de Aguas para Irrigaciones proyectos privados de desarrollo integral y otros usos agrarios.*

*3.3 Considerando lo indicado en el Oficio N° 3134-2017 MINAGRI/PP de 22 de mayo de 2017, la procedencia de acciones legales para la reversión de dominio al Estado del predio en mención, se sujeta a la revisión que deberá realizar la autoridad administrativa competente sobre la legalidad de la Resolución Ministerial N° 1258-2006-AG, de 3 de octubre de 2006".*

En virtud de esas conclusiones, la Hoja Informativa, recomienda, sobre el asunto de fondo:

*"4.1 (...)*

*4.2 Remitir la presente Hoja Informativa al Titular de la Entidad, para que adopte las acciones pertinentes en concordancia con lo señalado por la Procuraduría Pública (se refiere a la opinión emitida por la Procuraduría Pública con el Oficio N° 3143-2017-MINAGRI/PP).*

*4.3 (...)"*

- 2.2 Refiere el Procurador Público en la parte pertinente de su Oficio N° 3143-2017-MINAGRI/PP, dirigido al Jefe del Órgano de Control Institucional, que:

*"2. Se desprende de los documentos adjuntados, que el adjudicatario no habría cumplido con lo estipulado en el Contrato de Adjudicación, toda vez que sin destinar directamente el terreno a los fines para los cuales fue adjudicado (instalación de Granja Agrícola) empezó a transferirlo a terceros, tal conforme se aprecia del historial de la partida Registral N° 43686003 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, hecho que debería haber ameritado, se declare la Caducidad de la propiedad y se revierta el terreno al dominio del Estado, emitiéndose el acto administrativo respectivo, el mismo que aparentemente no fue dictado.*

*3. Por el contrario, la Autoridad Administrativa, mediante Resolución Ministerial N° 1258-2006-AG, del 03 de octubre de 2006, a mérito de la evaluación efectuada por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural, da por cumplida la ejecución del proyecto materia del Contrato de Adjudicación precedentemente*





*señalado y levanta las restricciones previstas, acto administrativo que se emitió a los 15 años de haberse producido la Adjudicación del terreno adjudicado para fines urbanos y a pesar de acreditarse actos de transferencia considerados como causal de caducidad y reversión, que se citan en la misma Resolución Ministerial.*

4. *Siendo así, la emisión de la Resolución Ministerial N° 1258-2006-AG, debería ser objeto no solo de calificación de sus efectos, sino también del examen de su contenido y del expediente administrativo que lo motivó, a fin de determinarse las razones administrativas que habrían existido para su emisión, con las incongruencias jurídicas precedentemente indicadas, más aún si ni el levantamiento anticipado de las condiciones restrictivas previstas en el Contrato de Otorgamiento, ni la transferencia a terceros, se encuentran permitidos en el texto original del D.S. N° 019-84-AG”.*
- 2.3 De la documentación acompañada se aprecia que mediante Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos N° 290-91, de fecha 17 de octubre de 1991, la ex Dirección General de Agricultura otorgó a favor de don Ántero Farfán Arias, 119.7400 has de terrenos eriazos del predio “Cruz del Norte” (U.C. N° 10142), ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima para la ejecución de un Proyecto de Factibilidad Técnico Económico para una Granja Avícola, comprometiéndose, entre otras condiciones, a ejecutar el proyecto en un plazo de tres años, estipulándose en la cláusula quinta que el incumplimiento de algunas de las condiciones ocasionará la reversión de las tierras al patrimonio del Estado, caducando en consecuencia el derecho de propiedad sobre las mismas, en aplicación del Decreto Supremo N° 019-84-AG. Dicha adjudicación se inscribió en el asiento 2-C de la Ficha N° 343215 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- 2.4 Más adelante, mediante Resolución Ministerial N° 1258-2006-AG, de fecha 03 de octubre de 2006, se dio por cumplida la ejecución del proyecto productivo materia del Contrato reseñado en el numeral precedente y se dispuso que el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT gestione la inscripción en los Registros Públicos de lo dispuesto en dicha Resolución Ministerial.
- 2.5 Sobre la opinión del Procurador Público contenida en su Oficio N° 3143-2017-MINAGRI/PP, debe tenerse en cuenta, en primer término, que el Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos N° 290-91, de fecha 17 de octubre de 1991, otorgado por la ex Dirección General de Agricultura a favor de don Ántero Farfán Arias, fue celebrado en el marco del Reglamento de Otorgamiento de Tierras Eriazas y de Aguas para Irrigaciones, Proyectos Privados de Desarrollo Integral y Otros Usos Agrarios, aprobado por Decreto Supremo N° 019-84-AG, de ahí que la condición de no transferir a terceros el predio adjudicado considerado en el numeral 2) de la cláusula cuarta del Contrato, derivaba de lo previsto en el artículo 57 del citado Reglamento, como se precisa en ese numeral.
- 2.6 No obstante, a través del Título III de la Ley de Promoción de la Inversiones en el Sector Agrario, dada por Decreto Legislativo N° 653, en vigencia desde el 01 de setiembre de 1991, y también del Título III del Reglamento de dicho Decreto







Legislativo, aprobado por Decreto Supremo N° 0048-91-AG, en vigencia desde el 31 de octubre de 1991, se estableció un nuevo marco legal sobre el otorgamiento de tierras eriazas de propiedad del Estado con fines de irrigación o para otros usos agrarios. La Segunda Disposición Transitoria del Decreto Legislativo N° 653 estableció que *“Los terrenos eriazos que a la fecha se encuentran en proceso de habilitación se sujetarán a las disposiciones de la presente Ley”*; lo que quiere decir que la ejecución de los contratos celebrados en aplicación del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 019-84-AG, se sujetan a las normas sobre otorgamiento de tierras eriazas con fines de irrigación o de otros usos agrarios previstos en el Decreto Legislativo N° 653 y su Reglamento, por cuanto desde la vigencia de este nuevo marco legal, el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 019-84-AG quedó derogado tácitamente, en aplicación del Artículo I del Título Preliminar del Código Civil, que prescribe que *“(…) La derogación se produce por declaración expresa, por incompatibilidad entre la nueva ley y la anterior o cuando la materia de ésta es íntegramente regulada por aquélla.”* (el resaltado es nuestro).

- 2.7 Las reglas sobre otorgamiento de tierras eriazas establecidas en el Decreto Legislativo N° 653 y su Reglamento, no consideraron restricción sobre la venta del predio adjudicado a terceros, lo que no ha tenido en cuenta el Procurador Público en su Oficio N° 3143-2017-MINAGRI/PP, cuando en un acápite refiere que: *“(…) el adjudicatario no habría cumplido con lo estipulado en el Contrato de Adjudicación, toda vez que sin destinar directamente el terreno a los fines para los cuales fue adjudicado (instalación de Granja Agrícola) empezó a transferirlo a terceros.*
- 2.8 Al respecto, como consta del sexto considerando de la Resolución Ministerial N° 1258-2006-AG, de 03 de octubre de 2006, de acuerdo a la información proporcionada por el Área Técnica de la Oficina PETT de Ejecución Regional Lima-Callao, específicamente el Informe Técnico N° 755-2005-AG-PETT-OPERLC-AC, de 18 de marzo de 2005, en base a la inspección ocular llevada a cabo en el predio adjudicado, se verificó que este *“(…) se encuentra habilitado en su totalidad, con un 80% de su área ocupado por galpones operativos y en plena producción especializada de aves de carne (35 galpones) y el 20% restante constituyen espacios en los que se viene habilitando nuevos galpones y están ocupados por infraestructura para la circulación (caminos y carreteras), para la distribución de servicios de agua, para el acopio de insumos (almacenes) y residuos provenientes de los galpones (canchas de cremación), cuya infraestructura productiva se encuentra en buen estado y permite la reproducción y manejo tecnificado futuro de la granja; razón por la que al tenerse habilitado la totalidad del predio adjudicado, el Informe Legal N° 303-2005-AG-PETT/OPERLC/AL-MCA, de fecha 15 de junio de 2005, de fojas 569 a 573, del Área de Saneamiento Legal de la Oficina PETT de Ejecución Regional Lima-Callao, recomienda el levantamiento de la reserva e dominio a favor del Estado, (…),”* constatación que dio lugar a que mediante la mencionada Resolución Ministerial se diera por cumplida la ejecución del proyecto productivo en el predio adjudicado, disponiéndose su inscripción en los Registros Públicos, sin perjuicio de que a la fecha en se practicó la verificación, el predio se hallaba conducido por AFA & Compañía S.A., pues el Decreto Legislativo N° 653 vigente en esa fecha no recogía la restricción de no transferir el predio adjudicado a terceros. Las únicas limitaciones al derecho de propiedad sobre las tierras eriazas adjudicadas, fueron las consideradas en el artículo 28, para





el caso de las tierras con fines de irrigación y/o drenaje, cuando dispone: "El derecho de propiedad sobre las tierras caduca si el adjudicatario no ejecuta las obras de irrigación y/o drenaje dentro de los plazos establecidos en el contrato, o las ejecuta sin observar las especificaciones técnicas contenidas en el proyecto de factibilidad.", y la prevista en el artículo 34, para el caso de las tierras otorgadas para otros fines agrarios (actividades de crianzas, por ejemplo), cuando dispone: "El derecho de propiedad sobre las tierras eriazas caduca si el comprador no las destina al uso agrario para el que las adquirió, dentro del plazo fijado en el correspondiente contrato."


- 2.9 Como consecuencia de la referida Resolución Ministerial, se levantó la única restricción que pesaba sobre el predio adjudicado, consolidándose el derecho de propiedad privada sobre él.

### III. CONCLUSIONES:

- 3.1 Jurídicamente la Resolución Ministerial N° 1258-2006-AG, de fecha 03 de octubre de 2006, es inobjetable. Fue expedida en armonía con la legislación vigente en ese momento y conforme da cuenta su parte considerativa, basada en la información técnica proporcionada por la Oficina PETT (Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural) de Ejecución Regional Lima – Callao.
- 3.2 Por tanto, el predio "Cruz del Norte" (U.C. N° 10142), ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, que se adjudicara mediante Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos N° 290-91, de fecha 17 de octubre de 1991, es hoy un predio de propiedad privada; de manera que al no ser un bien sobre el cual el Estado, representado por el Ministerio de Agricultura y Riego, mantenga algún derecho patrimonial sobre él, no hay lugar a desarrollarse ninguna acción administrativa o judicial.
- 3.3 Se recomienda dar a conocer este informe al Órgano de Control Institucional y a la Procuraduría Pública de este Ministerio.

Atentamente,



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

