



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

INFORME LEGAL N° 469 -2018-MINAGRI-SG/OGAJ

Para : **ALESSANDRA G. HERRERA JARA**
Directora General
Oficina General de Asesoría Jurídica

Asunto : Competencias para levantamiento de carga contractual o declaración de caducidad del derecho de propiedad de los Contratos de Otorgamiento de Tierras Eriazas.

Ref. : Oficio N° 230-2018-MML-GDU-SASLT

Fecha : Lima, 05 JUN. 2018

Por el presente me dirijo a Ud. en relación al asunto del rubro, a fin de informar lo siguiente:

I. ANTECEDENTE

Con el Oficio de la referencia, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima remite nuevamente el expediente seguido por el señor Carlos Alfredo Rabanal Muñoz sobre levantamiento de la carga contractual estipulada en el Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para Otros Usos Agrarios N° 2617-AG-PETT, respecto del predio con Unidad Catastral N° 11259, que se le devolviera con el Oficio N° 075-2018-MINAGRI-SG/OGAJ. Estima el remitente que de acuerdo a la opinión emitida por esta Oficina General mediante el Informe Legal N° 073-2017-MINAGRI-SG/OGAJ, la solicitud del interesado debe resolverse a través de este Ministerio.

II. ANÁLISIS

2.1 Hasta antes de la Ley N° 26505, en vigencia desde el 19 de julio de 1995, el otorgamiento de tierras eriazas para la inversión privada con fines de ejecución de algún proyecto productivo, se efectuaba mediante el procedimiento de denuncia regulado por el Título III de la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, dada por Decreto Legislativo N° 653, que concluía, de ser favorable al interesado, con la suscripción del respectivo Contrato de Otorgamiento de Tierras Eriazas, condicionado a la ejecución de un proyecto de inversión, para lo cual se estipulaba reserva de dominio a favor del Estado hasta la ejecución del proyecto. En algunos casos no se estableció la reserva de dominio, pero sí se inscribió en los Registros Públicos como carga la obligación de ejecutar el proyecto productivo.





"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

Si cumplía el adjudicatario con ejecutar el proyecto productivo, podía solicitar al Ministerio de Agricultura el levantamiento de la reserva de dominio o de la carga contractual, al amparo del artículo 18 del Reglamento de la Ley N° 26505, aprobado por Decreto Supremo N° 011-97-AG.

Pero si de la inspección que efectuaba la entidad al vencimiento del plazo de ejecución del proyecto productivo, se constataba que no se había cumplido con la obligación, entonces se procede a declarar la caducidad del derecho de propiedad y la consecuente reversión del predio al dominio del Estado, mediante resolución ministerial de este Ministerio, de conformidad con lo previsto en el artículo 28 del Decreto Legislativo N° 653.

- 2.2 No obstante, dentro del proceso de descentralización, este Ministerio ha venido transfiriendo a los gobiernos regionales la función n) del artículo 51 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, del cual se desprenden diversos procedimientos administrativos.

En cumplimiento de lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 079-2007-PCM, mediante Resolución Ministerial N° 0811-2009-AG, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 27 de noviembre de 2009, se aprobó la relación de procedimientos administrativos a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura derivados de la referida función. En el punto 1 de la relación está el procedimiento de *"Levantamiento de reserva de dominio o carga registral o contractual de los Contratos de Otorgamiento de Tierras Eriazas"*. No se consideró en esa relación el procedimiento relativo a la caducidad del derecho de propiedad y consecuente reversión del predio, por lo que quedó bajo la competencia de este Ministerio.

- 2.3 En suma, el procedimiento de levantamiento de la reserva de dominio o carga registral o contractual de los Contratos de Otorgamiento de Tierras Eriazas es competencia de los gobiernos regionales y el de caducidad del derecho de propiedad y consecuente reversión del predio, competencia del Ministerio de Agricultura y Riego.

- 2.4 Pero hay una situación especial cuando en la inspección se constata que solo hay habilitación parcial. En esos casos, el área habilitada se consolida en favor del adjudicatario mediante el levantamiento de la reserva de dominio o carga contractual, en tanto que sobre el área no habilitada se declara la caducidad del derecho de propiedad del adjudicatario con la consiguiente reversión al dominio del Estado, independizándose el área a revertir, como se señala en el numeral 3 de la Resolución Ministerial N° 0435-97-AG, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 05 de noviembre de 1997. En esos casos, el pronunciamiento sobre ambas áreas debe hacerse en un solo acto administrativo y como hay reversión de por medio, debe ser por resolución ministerial.





*“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional”*

Ese fue el sentido de la opinión que contiene el Informe Legal N° 073-2017-MINAGRI-SG/OGAJ, emitido dicho sea de paso, no en este asunto sino en la solicitud de otro administrado.

- 2.5 En el presente caso, del Informe N° 007-2018-MML-CDU-SASLT-DT, de la División Técnica de la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras, se señala en el numeral 3.9 que *“de acuerdo a la inspección realizada se ha concluido que el administrado **viene destinando el terreno al fin para el cual fue adjudicado**”,* concluyéndose en que *“viene haciendo uso agropecuario **casi la totalidad del predio, destinando el terreno al fin por el cual fue adjudicado**”.* (el resaltado es nuestro).

El referido informe es impreciso. Mientras en una parte se dice que el adjudicatario *viene destinando el predio al fin para el cual fue adjudicado*, dando a entender que está totalmente dedicado a la actividad para la que se le adjudicó, en otra se afirma que el adjudicatario viene haciendo uso agropecuario de *casi la totalidad del predio*, deduciéndose que no todo el predio estaría dedicado a la actividad agraria. A ello se suma el plano de distribución de fojas 164, en el que se aprecia la existencia de dos áreas bajo la denominación: “sin uso agrícola”, una de 716.32 m2. y otra de 241.50 m2.

- 2.6 En tal sentido, debe emitirse un nuevo informe técnico en el que se señale con precisión si en efecto existiría un área sobre la que debería declararse la caducidad del derecho de propiedad del adjudicatario con la consiguiente reversión al dominio del Estado. En ese caso, deberá levantarse el plano de independización del área a revertirse, remitiéndose nuevamente el expediente a este Ministerio para la expedición de la resolución ministerial con la que se levante la carga contractual, sobre una parte, y se declare la caducidad del derecho de propiedad con la consiguiente reversión, sobre la otra.

Pero si en el nuevo informe técnico se llega a la conclusión de que el predio en su conjunto está destinado a la actividad agraria y que no amerita revertirse al Estado área alguna, entonces el levantamiento de la carga contractual deberá efectuarse mediante resolución de la Dirección Regional de Agricultura u órgano que haga sus veces en la Municipalidad Metropolitana de Lima.

III. CONCLUSIONES

- 3.1 Como consecuencia de la transferencia de la función n) del artículo 51 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, el pronunciamiento sobre el levantamiento de la reserva de dominio o carga contractual estipulada en los Contratos de Otorgamiento de Tierras Eriazas, es competencia de los gobiernos regionales, mientras que el pronunciamiento sobre la declaración de caducidad del derecho de propiedad y consiguiente reversión del predio al dominio del Estado, compete a este Ministerio.





"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

- 3.2 Si el predio materia de evaluación presenta una parte habilitada y otra no, el pronunciamiento sobre ambos espacios debe hacerse mediante resolución ministerial.
- 3.2 En el presente caso, por la consideración expresada en el numeral 2.5 de este informe, se recomienda devolverse los actuados a la la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima para la emisión de un nuevo informe técnico, de cuyo resultado corresponderá procederse conforme a lo señalado en el numeral 2.6.

Atentamente,


WALTER PEDRO GUTIÉRREZ GONZÁLES
Abogado

Visto el Informe Legal que antecede, y con la conformidad de este Despacho: Devuélvase 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 los fines consiguientes.




ALESSANDRA G. HERRERA JARA
Directora General
OFICINA GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA

CUT 7943-18