



INFORME LEGAL N° 556 -2018-MINAGRI-SG/OGAJ

Para : MARY ROJAS CUESTA
Secretaría General

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

Asunto : Falta de pronunciamiento técnico concluyente de la Municipalidad Metropolitana de Lima para declarar caducidad de derecho de propiedad sobre tierras adjudicadas a favor del señor Raúl Higinio Huerta Delgado, mediante Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para otros Usos Agrarios N° 4886-AG-PETT

Referencia : Oficio N° 010-2018-MML-GDU-SASLT

Fecha : Lima, 27 JUN. 2018



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

1. ANTECEDENTES:

Mediante el Oficio N° 010-2018-MML-GDU-SASLT, de fecha 09 de enero de 2018, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remite el Expediente N° 219864-2017 sobre Evaluación de Contratos de Tierras Eriazos (Caducidad total, parcial o levantamiento de reserva y cancelación de carga), solicitado por el señor Jorge Dueñas Torres, respecto del predio signado con U.C. N° 11767 de un área de 1.50 ha, ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, el mismo que fue adjudicado por el Ministerio de Agricultura y Riego, a través del Proyecto Especial de Titulación de Tierras – PETT, a favor del señor Raúl Higinio Huerta Delgado, mediante Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para otros Usos Agrarios N° 4886-AG-PETT de fecha 14 de julio de 1995.

2. BASE LEGAL:

- 2.1 Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- 2.2 Ley N° 26505, Ley de la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas.
- 2.3 Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario.



[Handwritten mark]



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

- 2.4 Reglamento de la Ley N° 26505, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-97-AG
- 2.5 Reglamento de la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, aprobado por el Decreto Supremo N° 0048-91-AG.
- 2.6 Resolución Ministerial N° 0304-2010-AG, declara concluido proceso de transferencia de función específica a los Gobiernos Regionales de Ayacucho, Huancavelica, Ica, Junín, La Libertad, Lambayeque, Lima, Pasco, Puno, San Martín, Tumbes y Ucayali.

3. ANÁLISIS:

- 3.1 En el Oficio N° 010-2018-MML-GDU-SASLT, mediante el cual la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima remite el Expediente N° 219864-2017, se indica que la División Técnica de la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras ha emitido el Informe N° 020-2018-MML-GDU-SASLT-DT de fecha 08 de enero del 2018 (fojas 153 a 154), a partir del cual indica que: *"de la evaluación realizada al presente procedimiento, se ha determinado que el predio con unidad catastral N° 11767 no se encuentra con uso agropecuario actualmente, contando solo con un área de 154.39 m² destinada para vivienda"*.
- 3.2 Sin embargo, de la revisión del citado Informe N° 020-2018-MML-GDU-SASLT-DT, se advierte que en el punto 3.8 del aludido Informe señala: *"El Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos que establece que el adjudicatario está obligado a destinar las tierras eriazas al uso agrario para el cual las adquirió por el plazo de dos (02) años, se suscribió el 14 de julio de 1995, venciendo dicho plazo el 14 de julio de 1997, sin embargo, han transcurrido a la fecha 23 años; tiempo por el cual se hace imposible determinar si el adjudicatario destino el terreno al fin por el cual fue adjudicado"*; concluyendo a partir de ello en el punto 4.2 lo siguiente: *"Por el transcurso del tiempo no es posible determinar si se cumplió con destinar el terreno al fin por el cual fue adjudicado, por lo que se opina que el órgano competente, en este caso el Ministerio de Agricultura y Riego – MINAGRI, resuelva de acuerdo a su competencia"*.
- 3.3 Respecto al referido análisis efectuado por la División Técnica de la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras, en el Informe N° 020-2018-MML-GDU-SASLT-DT que sirve de sustento técnico para el acto administrativo que emita el Ministerio de Agricultura y Riego, se advierte que éste no realiza una correcta interpretación del artículo 65¹ del Reglamento de la Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, aprobado por el Decreto Supremo N° 0048-91-AG en concordancia con el literal a)² de la Cláusula Cuarta del Contrato de



¹ Artículo 65.- El derecho de propiedad sobre las tierras caduca si el comprador no las destina al uso agrario para el que las adquirió, dentro del plazo fijado en el correspondiente contrato. La Secretaría de Asuntos Productivos y Extractivos de la Región o quien haga sus veces, bajo responsabilidad efectuará las constataciones del caso. La presente condición deberá estipularse en el respectivo contrato.

²(...) Así mismo, de conformidad con el Art. 65 del Decreto Supremo N° 0048-91-AG, está obligado a cumplir las siguientes condiciones esenciales:

a) Destinar las tierras eriazas al uso agrario para el que las adquirió dentro del plazo de (02) años.



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

Otorgamiento de Terrenos Eriazos para otros Usos Agrarios N° 4886-AG-PETT; toda vez que el plazo establecido en la referida Cláusula no implica que se deba dar uso agrario al predio únicamente por dos (2) años, sino que el adjudicatario tiene el plazo de dos años contados a partir de la suscripción del Contrato para destinar las tierras eriazas a dicho uso, plazo que se cumplió el 14 de julio de 1997 y después del cual el señor Raúl Higinio Huerta Delgado se encontraba obligado a dar uso agrario al terreno que se le adjudicó.

- 3.4 Asimismo, se advierte que lo expuesto en el Informe N° 020-2018-MML-GDU-SASLT-DT difiere de lo señalado en el Informe N° 011-2018-MML-GDU-SASLT-DT³ (fojas 139 a 143), el mismo que fue emitido como resultado de la inspección ocular realizada in situ al predio con U.C. N° 11767 y en el cual se concluye que: *“De la inspección se verifica que no se encuentra con uso agropecuario actualmente, solo cuenta con un área de 154.39 m² destinada para vivienda, así como con infraestructura de riego subterránea”*.
- 3.5 En virtud de lo expuesto, se advierte que la opinión técnica de la Municipalidad Metropolitana de Lima, respecto al uso agrario del predio en cuestión, no es concluyente; y parte de una interpretación que no se adecúa a lo señalado en el literal a) de la Cláusula Cuarta del Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para Otros Usos Agrarios N° 4886-AG-PETT (fojas 7 a 8).
- 3.6 En ese sentido, y en vista que de conformidad con el artículo 28⁴ del Decreto Legislativo N° 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, el Ministerio de Agricultura y Riego emite la resolución que declara la caducidad (total o parcial) del derecho de propiedad sobre tierras, a partir del pronunciamiento técnico emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima⁵; resulta necesario que la referida Municipalidad emita un nuevo pronunciamiento en el cual determine de manera concluyente si la totalidad o parte el predio con U.C. N° 11767 tiene uso agrario en el marco de lo dispuesto en el literal a) de la Cláusula Cuarta del Contrato de Otorgamiento de Terrenos Eriazos para Otros Usos Agrarios N° 4886-AG-PETT; siendo a partir de dicha opinión técnica concluyente que el Ministerio de Agricultura y Riego determinará si corresponde caducar total o parcialmente el derecho de propiedad sobre dicho predio y consecuentemente revertir dicho derecho al dominio del Estado.



(...)

³ De fecha 05 de enero de 2018

⁴ “Artículo 28.-Documentos exigidos.

(...)

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. La caducidad será formalizada por resolución del Ministerio de Agricultura.”

⁵ En virtud al Decreto Supremo N° 056-2010-PCM mediante el cual se transfirió a favor de los Gobiernos Regionales la función de formalización y titulación de predios rústicos, de tierras eriazas habilitados al 31 de diciembre del 2004, así como la función de reversión de predios rústicos adjudicados a título oneroso por el Estado, ocupados por asentamientos humanos, a que se refiere la Ley N° 28667, Ley que declara la reversión de predios rústicos al dominio del estado, adjudicados a título oneroso, con fines agrarios, ocupados por asentamientos humanos.



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

- 3.7 Finalmente, la Municipalidad Metropolitana de Lima deberá considerar que solo en el caso que el informe técnico concluya que la totalidad del predio no tiene obra de habilitación alguna o que solo está habilitado parcialmente, corresponde remitir el expediente a este Ministerio para la expedición de la Resolución Ministerial que declare la caducidad del derecho de propiedad y la consiguiente reversión al dominio del Estado, precisándose, que en caso se trate de una habilitación parcial, se deberá levantar un plano de independización del área que será revertida.

4. CONCLUSIÓN:

El Expediente N° 219864-2017, sobre Evaluación de Contratos de Tierras Eriazas (Caducidad total, parcial o levantamiento de reserva y cancelación de carga), solicitado por el señor Jorge Dueñas Torres, respecto del predio signado con U.C. N° 11767, debe ser devuelto a la Municipalidad Metropolitana de Lima para la emisión de un nuevo pronunciamiento técnico que considere lo indicado en el análisis del presente Informe.

Atentamente,

IRIS LERMO V.

Abogada

Visto el informe que antecede, y con la conformidad de este Despacho: Pase a la Secretaría General, para el trámite respectivo.



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

231
AGHJ/W

CUT N° 0004702-2017
0007942-2018 ✓

Página 4 de 4