

Aprueban la Ley No. 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales

El 27 de marzo de 2021, se publicó en el Diario Oficial El Peruano, la Ley No. 31145 “Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales” (en adelante, la “Ley”), la cual tiene por objeto establecer un marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de predios rústicos y de tierras eriazas a nivel nacional para promover el cierre de brechas de titulación rural.

A continuación, las principales disposiciones de la Ley:

CONSIDERACIONES GENERALES	
Alcance y ámbito de exclusión	La Ley tiene alcance nacional y su implementación está a cargo de los gobiernos regionales. Quedan excluidos(as) de los alcances de la Ley: • Los predios de propiedad o en posesión de comunidades campesinas y nativas; • Las tierras ocupadas con fines de vivienda o las que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana; • Las áreas de uso público; • Las áreas forestales o de protección del Estado o aquellas que se encuentren incluidas en alguna de las categorías del ordenamiento forestal; • Las áreas naturales protegidas por el Estado; • Las tierras que constituyan sitios o zonas arqueológicas o declaradas como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación; • Las tierras comprendidas en procesos de inversión privada; • Las tierras destinadas a la ejecución de obras o proyectos hidroenergéticos y de irrigación; • Las tierras destinadas a obras de infraestructura y las tierras destinadas a la ejecución e implementación del Plan Integral de Reconstrucción con Cambios; y, • Las tierras declaradas de interés nacional y las tierras reservadas por el Estado para fines de defensa nacional.
Entidades competentes	Las entidades competentes en materia de saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos y eriazos son: a) El Ministerio de Desarrollo Agrario y de Riego (el “<u>Ministerio</u>”), el cual emite normas y lineamientos técnicos que coadyuvan a la adecuada implementación

CONSIDERACIONES GENERALES

	de la Ley. Asimismo, consolida, administra y estandariza la información catastral predial rural. b) Los gobiernos regionales, los cuales ejecutan los procedimientos de saneamiento físico-legal y la formalización de predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas existentes en su jurisdicción.
Inicio de las acciones de saneamiento físico-legal	Los procedimientos para el saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos se inician: a) <u>De oficio - por los gobiernos regionales</u>: Se ejecutan en forma gratuita y masiva, según unidades territoriales delimitadas en función a un distrito, proyecto de vuelo o plan de vuelo, proyecto catastral, valle, ámbito o sector. b) <u>A iniciativa de los particulares</u>: Cuando se pretenda regularizar los derechos posesorios o, tratándose de propietarios, regularizar el tracto sucesivo de transferencias de dominio y/o rectificar las áreas, linderos, medidas perimétricas, ubicación y otros datos físicos de sus predios inscritos y de sus títulos archivados. En este caso, deberán abonarse los derechos de tramitación de manera previa. El reglamento de la Ley especificará los requisitos para el inicio y la tramitación de los procedimientos administrativos antes señalados.
Regularización de la posesión en predios de propiedad estatal	Según el tipo de predio, <u>siempre que la posesión se hubiera iniciado con anterioridad al 25 de noviembre de 2010</u>: a) <u>En predios rústicos</u>: Los poseedores de un predio rústico de propiedad del Estado, destinado íntegramente a la actividad agropecuaria, que se encuentren en posesión en forma pública, pacífica y continua, podrán regularizar su situación jurídica ante el gobierno regional correspondiente. b) <u>En tierras eriazas habilitadas</u>: Los poseedores de tierras eriazas habilitadas de propiedad del Estado y destinadas a la actividad agropecuaria podrán regularizar su situación jurídica mediante el procedimiento de adjudicación directa, previo pago del valor arancelario del terreno. El título o instrumento y el contrato expedido por los gobiernos regionales, contendrá un compromiso de la continuidad de las actividades agropecuarias; y en caso de comprobarse el incumplimiento de dicha condición contractual, se procederá a la reversión al dominio del predio adjudicado a favor del Estado. La excepción a esta disposición es que se trate de predios formalizados ubicados en zonas urbanas o de expansión urbana
Regularización de la posesión en predios rústicos de propiedad particular	En el caso de predios rústicos de propiedad particular, los poseedores adquieren su propiedad a consecuencia de la posesión directa, continua, pacífica y pública como propietario, siempre que se demuestre la explotación económica del predio con fines agropecuarios <u>por un plazo no menor de cinco (5) años</u>. Los gobiernos regionales emiten el pronunciamiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.
Regularización de tracto sucesivo de transferencia de predios rústicos	En caso existan irregularidades <u>de forma</u> en los títulos que no permitan su inscripción ante el Registro de Predios y siempre que se acredite la continuidad de las transmisiones de dominio, la propiedad de predios rústicos será declarada por los gobiernos regionales mediante la regularización del tracto sucesivo. Para tal fin, el interesado deberá acreditar la cadena ininterrumpida de las

CONSIDERACIONES GENERALES	
	transferencias del titular registral, la posesión directa, continua, pacífica y pública como propietario y la explotación económica actual del predio rústico, la cual debe encontrarse destinado íntegramente a la actividad agropecuaria por no menos de <u>cinco (5) años</u>. Adicionalmente, no debe existir ningún proceso judicial o administrativo en curso en el que discuta el derecho de propiedad o posesión sobre el mismo. El instrumento emitido por el gobierno regional tiene mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.
Instrumentos de formalización	Los formatos de títulos de propiedad y otros instrumentos que se expidan para el saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales son aprobados por el Ministerio, y tienen mérito inscribible ante el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ("<u>SUNARP</u>"), una vez hayan sido suscritos por gobierno regional competente.
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES	
Reglamentación de la Ley	El reglamento de la Ley será aprobado por decreto supremo refrendado por el titular del Ministerio en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendarios contados desde el 27 de marzo de 2021.
Prevalencia de información catastral	Los documentos que expidan los gobiernos regionales en el marco de los procedimientos de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a su cargo prevalecen sobre aquellos que consten en el Registro de Predios, <u>siempre que no afecten derechos de terceros</u>. En tal sentido, los gobiernos regionales deberán remitir las resoluciones respectivas, instrumentos de formalización, certificados de información catastral y base gráfica al Registro de Predios de la SUNARP, con el fin de subsanar los errores registrales existentes.
Asunción de titularidad o inmatriculación	Los gobiernos regionales asumen la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, respecto de cualquier área involucrada en procedimientos de saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas. Adicionalmente, proceden a inmatricular a su favor todo o parte de las unidades territoriales materia de formalización. Los gobiernos regionales están obligados a remitir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales la documentación sustentatoria correspondiente para actualizar el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - y en su caso - a la entidad que tenía inscrito a su favor el predio, <u>en un plazo no mayor de diez (10) días desde realizada la inscripción en el Registro de Predios, bajo responsabilidad</u>.

Alfredo Chan

Socio
aca@prcp.com.pe

Roberto Gutiérrez

Asociado
rgm@prcp.com.pe

ESCUCHA NUESTROS
PODCASTS



VISITA NUESTRO BLOG