

**PRINCIPALES CAMBIOS**

# **NUEVAS REGLAS QUE FACILITAN EL SANEAMIENTO Y LA FORMALIZACIÓN DE PREDIOS RURALES**







**E**n marzo de este año 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” que reemplazó el régimen “temporal” creado por el Decreto Legislativo N°1089 en el año 2008.

Mediante esta nueva Ley se han mantenido los procedimientos que permiten la regularización de derechos posesorios ejercidos por personas naturales o jurídicas en predios rústicos y tierras eriazas habilitadas del Estado, así como el procedimiento para la regularización de derechos posesorios en predios rústicos de propiedad particular; incluyéndose un nuevo procedimiento que permite la regularización del tracto sucesivo en predios rústicos.

Hoy, mayo del 2021, nos encontramos a la espera de la publicación del reglamento de la Ley No. 31145, que nos brindará más detalles sobre cada uno de estos procedimientos, sin embargo, preliminarmente, ya podemos conocer los principales cambios que trae consigo esta norma.

De acuerdo con lo señalado, a continuación, comentaremos cada uno de estos procedimientos y explicaremos los principales cambios a tener en cuenta.

### **1.- PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE DERECHOS POSESORIOS EJERCIDOS POR PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS EN PREDIOS RÚSTICOS DE PROPIEDAD DEL ESTADO**

Mediante este procedimiento aquellas personas que se encuentren en posesión de un predio rústico destinado a la actividad agropecuaria desde antes del 25 de noviembre de 2010 podrán convertirse en propietarios mediante la correspondiente adjudicación realizada por el Estado.

La principal modificación realizada a este procedimiento es que este, además de poder ser iniciado de oficio, ahora también podrá ser solicitado por el poseedor del predio, sea este persona natural o jurídica. De esta forma, que se pueda solicitar la declaración de propiedad sin necesidad de esperar que el procedimiento sea iniciado de oficio por el gobierno regional corres-

pondiente, permitirá e incentivará la formalización de gran cantidad de predios rústicos que vienen siendo utilizados por privados a pesar de ser de propiedad del Estado. Anteriormente, que el procedimiento sea de oficio limitaba su uso a la decisión del gobierno regional, que debía desarrollar todo un plan, con recursos económicos incluidos para realizar el saneamiento de forma progresiva, en las unidades territoriales que el determinaba y programaba.

### **2.- PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE DERECHOS POSESORIOS EJERCIDOS POR PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS EN PREDIOS RÚSTICOS DE PROPIEDAD DEL ESTADO**

En este caso, este procedimiento permite regularizar la posesión que vienen ejerciendo personas naturales o jurídicas sobre terrenos eriazos de propiedad del Estado. Los terrenos eriazos son aquellos que no pueden ser utilizados para la actividad agropecuaria por tener exceso o defecto de agua, sin embargo, en este supuesto se requiere que la persona que conduce el terreno lo haya habilitado con la finalidad de utilizarlo para actividades agropecuarias, demostrado esto, el poseionario podrá solicitar la adjudicación directa del terreno, previo pago del valor arancelario del terreno.

Anteriormente, en este procedimiento era necesario demostrar que la adquisición de la posesión, y, por lo tanto, la habilitación de la tierra se había realizado antes del 31 de diciembre de 2004, sin embargo, ahora la Ley No. 31145 establece que este procedimiento de regularización se podrá llevar a cabo siempre que la posesión se hubiese iniciado antes del 25 de noviembre del 2010, lo que permitirá que muchas más personas puedan acceder a este procedimiento de regularización, nos referimos especialmente a aquellas que hayan tomado posesión de un terreno eriazo y lo hayan habilitado entre el 1 de enero de 2005 y el 25 de noviembre del 2010, casi 5 años más de plazo.



Por: Roberto Gutiérrez, asociado del área inmobiliaria del estudio Payet, Rey, Cauvi, Pérez.



### **3.-PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE DERECHOS POSESORIOS EJERCIDOS POR PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS EN PREDIOS RÚSTICOS DE PROPIEDAD DE PARTICULARES**

Mediante este procedimiento, los poseedores de un predio rústico de propiedad particular adquirirán la propiedad de este a consecuencia del ejercicio de la posesión directa, continua y pública como propietario, siempre que acrediten la explotación económica del predio con fines agropecuarios por un plazo no menor de 5 años.

Esta situación recoge básicamente la figura de la prescripción adquisitiva de dominio, que permite adquirir la propiedad de un predio por mantener la posesión de manera pública, pacífica y continua por un tiempo determinado.

Nuevamente, en este caso, la principal modificación está relacionada a la posibilidad de que sea el poseedor el que inicie el procedimiento en el gobierno regional correspondiente, lo que anteriormente no era posible debido a que este procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción, lo iniciaba de oficio el gobierno regional a partir de la determinación de las unidades territoriales que esta entidad decidía formalizar. Esta modificación permitirá que todas aquellas personas naturales o jurídicas que posean un predio con fines agropecuarios de titularidad de terceros puedan solicitar se les declare propietarios por el transcurso del tiempo.

### **4.- PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE TRACTO SUCESIVO DE TRANSFERENCIA EN PREDIOS RÚSTICOS**

Este procedimiento es completamente nuevo, es principio es muy similar al procedimiento de prescripción señalado en el numeral anterior, sin embargo; en el procedimiento de prescripción se parte de la premisa de que el poseedor no cuenta con ningún título para ocupar el inmueble salvo por la posesión que ejerce de hecho, mientras que en este procedimiento se requiere contar con un título de propiedad con deficiencias o imperfecciones de forma que impidan su inscripción en el Registro de Predios. De acuerdo con lo señalado, mediante este procedimiento una persona que sea propietaria de un terreno rústico destinado a la actividad agropecuaria, pero que no pueda inscribir su derecho en Registros Públicos, podrá solicitar al gobierno regional la regularización de su título a fin de inscribirlo en Registros Públicos, siempre que pueda acreditar una cadena ininterrumpida de transferencias, la posesión continua, pacífica y pública y la explotación económica del predio por un plazo no menor de cinco años.

De acuerdo con lo dispuesto en Ley No. 31145, se espera que en los próximos días se publique el Reglamento de la Ley que nos brindará mayores alcances de cada uno de los procedimientos señalados, esperamos que esta norma siga los pasos de la Ley e incluya cambios que beneficien el saneamiento de los predios rústicos

*Esta Ley permite la regularización de derechos posesorios ejercidos por personas naturales o jurídicas en predios rústicos y tierras eriazas habilitadas del Estado.*



y que por el contrario no generen barreras que impidan o desincentiven el uso de estos procedimientos, por ejemplo, consideramos que es necesario verificar las pruebas de posesión que se presenten en los procedimientos, sin em-

bargo; consideramos que se puede flexibilizar su exigencia, por ejemplo presentando declaraciones juradas e incluso testigos, debemos tener en cuenta que en muchos casos estas ocupaciones han empezado de forma muy precaria y no todas las personas cuentan con los documentos que suele exigir el gobierno regional para lograr el saneamiento de los predios, lo que muchas veces hace inviable la posibilidad de sanear el predio.

En conclusión, consideramos que Ley No. 31145 ha presentado algunos cambios importantes para lograr el saneamiento de los predios rústicos a nivel nacional, sobre todo los referidos a permitir que cada una de las personas que se encuentre conduciendo un predio destinado a la actividad agropecuaria pueda acercarse directamente al gobierno regional a fin de lograr el saneamiento de su predio, eliminando la necesidad que sea el gobierno regional el llamado a iniciar estos procedimientos, ya que en la práctica habíamos podido verificar que muchos gobiernos regionales no se encuentran en la capacidad de llevar a cabo la identificación de grandes unidades territoriales para realizar saneamiento en grandes cantidades. Por este motivo, consideramos que mientras que los costos de llevar a cabo estos procedimientos puedan ser trasladados a los administrados, su interés en llevarlos a cabo, le permitirá ser la persona más adecuada para recabar la información necesaria para llevar a cabo cualquier de los procedimientos antes señalados. ■