

Capítulo IV Parcelación de predios rurales

Artículo 56. Parcelación de predio rural de propiedad de Empresas Campesinas Asociativas

Para la inscripción de la parcelación de un predio rural de propiedad de Empresas Campesinas Asociativas, debe cumplirse con los siguientes requisitos:

- a. Que el derecho de propiedad de la Empresa Campesina Asociativa se encuentre inscrito en el Registro de Predios.
- b. Que la Empresa Campesina Asociativa acuerde la parcelación en Asamblea General con el voto conforme de no menos de los dos tercios de sus socios hábiles y que el acuerdo de designación de representantes y otorgamiento de poderes para la suscripción de la parcelación se encuentre inscrito en el Registro de Personas Jurídicas.
- c. Que se presente el documento privado que contenga la descripción de la parcelación otorgado por el representante legal de la Empresa Campesina Asociativa, con intervención del verificador inscrito en el Índice de Verificadores, y con firmas certificadas por un Notario.
- d. Copia del certificado de información catastral o el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafo del artículo 20, según corresponda.

Comentado por:

Mery Miguelina Huilca Cursi

1. Consideraciones preliminares

El capítulo IV del título II de la sección II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, desarrolla en dos artículos; las disposiciones relacionadas a la parcelación de predios rurales y su respectiva independización. Etimológicamente, la voz «predio» tiene su origen en el vocablo *latino praedium*, que significa «finca o fundo» y que proviene de *praes, praedis*, “fiador”, puesto que el predio, la tierra o la casa era la finca que se daba en dote, como si fuese la fianza del casamiento (1). El predio es la unidad física, materialmente definida, conformada por un ámbito de extensión territorial, con edificación o sin ella, también se alude con dicho término a las edificaciones en altura o porciones de subsuelo que conforman unidades independientes.

Ahora bien, se considera predio rural a la porción de tierra ubicada en área rural o en área de expansión urbana declarada zona intangible, dedicada al uso agrícola, pecuario o forestal. Se considera también así a los terrenos eriazos calificados para fines agrícolas (2). La Parcelación por su parte es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes. Si esta división se realiza con el fin manifiesto o implícito de adjudicar tierras de uso agrícola, pecuario o forestal, se trata de una parcelación de predio rural y se considera Empresas Campesinas Asociativas a las sociedades de personas, cooperativas agrarias, sociedades agrícolas de interés social, empresas rurales de propiedad social, grupos campesinos y cualquier otra forma de organización campesina que conduzca directamente la tierra, con excepción de las Comunidades Campesinas y Nativas (3).

Entendida así dentro del marco de nuestra legislación vigente, la parcelación de predio rural de propiedad de Empresa Campesina Asociativa es la división o fraccionamiento simultáneo o sucesivo de una porción de tierra ubicada en área exclusivamente rural (así lo dispone el segundo párrafo del numeral 8.a. de la Resolución de Secretaría General N° 008-2011-COFOPRI/SG, en concordancia con la Norma

Técnica GH. 010 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobada por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA y el artículo 27 del D.S. 024-2008-VIVIENDA así como lo dispuesto por el artículo 62 del R.I.R.P.), o un terreno eriazo calificado para fines agrícolas de propiedad de las sociedades de personas, cooperativas agrarias, sociedades agrícolas de interés social, empresas rurales de propiedad social, grupos campesinos y cualquier otra forma de organización campesina que conduzca directamente la tierra, con excepción de las Comunidades Campesinas y Nativas, la que para su inscripción en el registro de predios debe cumplir con los requisitos señalados en el artículo bajo comentario.

2. Antecedentes

Este artículo tiene su antecedente en el artículo 38 del anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN, modificado por el Artículo Primero de la Resolución N° 146-2012-SUNARP/SN, y a su vez esta, en la Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN, artículo 52. Este último vigente a partir del día 19 de enero de 2004, después del Reglamento de Inscripciones aprobado por Acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 17 de diciembre de 1936, así como su ampliación aprobada por Acuerdo de la Sala Plena de la Corte Suprema del 18 de junio de 1970; en lo que se refiera a la inscripción de predios en el Registro de Propiedad Inmueble.

Cabe anotar que, lo regulado en la Resolución N° 540-2003-Sunarp/SN en referencia tiene como antecedente el artículo 17 del D. Leg. 667 Ley del Registro de Predios Rurales, publicado el 13/09/1991 y vigente desde el 14/10/1991 (4). A su vez la redacción del artículo 17 del D. Leg. N° 667, encuentra su único e inicial antecedente en el artículo 16 del D. Leg. N° 653 (5), dispositivo este que de conformidad con el artículo 3 de la Ley N° 29376, publicado el 11 de junio 2009, se encuentra vigente (6), la que debe ser concordado con la Primera D. T. de la Ley N° 26366 y Ley N° 27041, que suspendían temporalmente la vigencia de los artículos 18 y 42 del D. Leg. N° 653, para efectos de la titulación de predios rurales en el marco del D. Leg. N° 667.

Finalmente, en búsqueda de los antecedentes normativos, encontramos la Ley de Desarrollo Agrario aprobado por D. Leg. N° 002, y su reglamento D.S. N° 147-81-AG, normas que de un modo muy general permiten el fraccionamiento de tierras agrícolas.

3. Comentarios

Quedando establecido los antecedentes legislativos del artículo bajo comentario, es preciso señalar que en estas últimas décadas uno de los factores más importantes para el desarrollo de la vida y de la economía campesina ha sido considerado la titulación de la tierra agrícola. Así, hemos devenido de un régimen de gran propiedad privada (prereforma), a un régimen colectivista (reforma), para llegar al día de hoy a una estructura de propiedad agraria que tiende a la propiedad privada. En efecto, a partir de la década del 80 (D. Leg. N° 002 y su reglamento) se ha venido produciendo un proceso de parcelación de la tierra agrícola, el mismo que no ha venido acompañado de la respectiva formalización legal de la tenencia de la tierra, sino hasta la década de los 90, básicamente con la vigencia del D. Leg. N° 667 Ley del Registro de Predios Rurales.

En lo referente a predios rurales, debemos empezar precisando que hasta la década del sesenta la distribución de las áreas agrícolas en el Perú tenía como característica fundamental la concentración de la tierra en muy pocos propietarios (se calcula que el 90% de las tierras de uso agrícola eran de propiedad de apenas el 5% de los propietarios) Fuente: www.minagri.gob.pe). En tal contexto, el 24 de junio de 1969, el gobierno de Juan Velasco Alvarado promulgó el Decreto Ley N° 17716, Ley de Reforma Agraria, y su reglamento el Decreto Supremo N° 240-69-AP del 18 de mayo 1970 cuyas características resaltantes para nuestro comentario son los siguientes: Eliminó el mercado de tierras agrícolas estableciendo que la propiedad de la tierra no era transferible; eliminó, la inversión de empresas con fines de lucro en el agro, promovándose la creación de empresas asociativas, bajo un régimen de propiedad colectiva; se instauró un régimen colectivista en la propiedad agraria, a partir de la creación de las Sociedades Agrícolas de Interés Social (SAIS).

Con el término del gobierno militar y la promulgación de la Constitución de 1979, se inició un proceso que determinó un evidente cambio de modelo empresarial que continúa hasta nuestros días. Los puntos relevantes de la constitución del año 1979, en relación a la actividad agropecuaria de las empresas asociativas, se citan en los artículos 116, 157 y, 159, dentro de este marco normativo, el gobierno del presidente constitucional arquitecto Fernando Belaúnde Terry (1980 – 1985) promulgó la llamada Ley de Desarrollo Agrario mediante el Decreto Legislativo N° 002 del 25 de noviembre

de 1980, que entre sus normas más saltantes permitió la parcelación o fraccionamiento de las unidades agrícolas en favor de campesinos individuales; parcelando con ello gran cantidad de las tierras que había sido adjudicadas a las empresas asociativas durante la Reforma Agraria.

Seguidamente, la promulgación del D. Leg. N° 653 y 667, sobre todo este último, reguló con claridad la parcelación de los predios de empresas campesinas asociativas, orientándose hacia la propiedad privada, inversión en el sector agrario y libre mercado, las que fueron consolidadas con la promulgación de la Constitución Política del Perú de 1993, en sus artículos 58°, 61° y 88° respectivamente.

De lo que se concluye que siendo una necesidad el desarrollo de la vida y de la economía campesina, es precisa la parcelación y titulación individual de las tierras rurales dedicadas a la actividad agropecuaria, con las restricciones que con claridad deben ser determinadas en una legislación futura. Para la inscripción en el registro de predios, se debe reunir los siguientes requisitos:

- a. Que el derecho de propiedad de la Empresa Campesina Asociativa se encuentre inscrito en el Registro de Predios.

Esto es que el titular registral del predio rural objeto de parcelación sea la Empresa Campesina Asociativa en cualquiera de sus modalidades, sean éstas cooperativas, asociaciones de productores agropecuarios, ganaderos, etc.

- b. Que la Empresa Campesina Asociativa acuerde la parcelación en Asamblea General con el voto conforme de no menos de los dos tercios de sus socios hábiles y que el acuerdo de designación de representantes y otorgamiento de poderes para la suscripción de la parcelación se encuentre inscrito en el Registro de Personas Jurídicas.

Vale decir que, el acuerdo de parcelación bajo la forma de otorgamiento de facultades debe estar inscrito en la partida correspondiente a la personería jurídica de la empresa campesina asociativa.

- c. Que se presente el documento privado que contenga la descripción de la parcelación otorgado por el representante legal de la Empresa Campesina Asociativa, con intervención del verificador inscrito en el Índice de Verificadores y con firmas certificadas por un Notario.

Al efecto, el documento privado es la solicitud suscrita por el representante de la empresa campesina asociativa y un verificador habilitado inscrito en el Índice de Verificadores del registro de predios con firmas certificadas por notario; la intervención de este último se debe a que la solicitud contiene la descripción literal de la parcelación contenida en la documentación técnica adjunta.

- d. Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafo del artículo 20, según corresponda.

Esta documentación técnica, según sea el caso, si el predio objeto de parcelación se encuentra ubicado en zona catastrada o no catastrada se debe acompañar en originales o en copia certificada por el funcionario autorizado que conserva en su poder la matriz según previsión del artículo 7 segundo párrafo del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, las que son actualmente otorgadas por el *COFOPRI* tal como lo previene los procedimientos 12 y 10 respectivamente de su TUPA aprobado por D.S. N° 022-2012-VIVIENDA y en tanto no se culmine la transferencia al MINAGRI, como está previsto en el D.S. N° 018-2014-VIVIENDA y el D.S. N° 005-2016-VIVIENDA; las que deben guardar estricta concordancia con lo dispuesto por la Norma Técnica GH. 010 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobada por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA, en cuyo artículo 5 sanciona «artículo 5. La independización de terrenos rústicos, o parcelaciones, que se ejecuten en áreas urbanas o de expansión urbana, deberán tener parcelas superiores a 1 (una) hectárea», el art. 27 del D.S. 024-2008-VIVIENDA, así como el D. Leg. N° 653, cuyo periodo de suspensión ya culminó.

4. Jurisprudencia Registral

- Resolución N° 014-2014-SUNARP-TR-A.
- Resolución N° 529-2013-SUNARP-TR-A.
- Resolución N° 202-2013-SUNARP-TR-A.

- Resolución N° 1450-2010-SUNARP-TR-L.
- Resolución N° 143-2010-SUNARP-TR-T.
- Resolución N° 1149-2009-SUNARP-TR-L.

Notas

1. Enciclopedia Jurídica Omeba-Tomo XXII, Editorial DRISKILL S.A.
2. Artículo 4 inc. a. del Decreto Legislativo N° 667
3. Artículo 4 inc. b. del Decreto Legislativo N° 667
4. Artículo 17 del Decreto Legislativo N° 667

DE LA PARCELACION DE LOS PREDIOS DE LAS EMPRESAS CAMPESINAS ASOCIATIVAS

Artículo 17. Requisitos para inscribir la parcelación.

Para la inscripción de la parcelación del predio rural de la Empresa Campesina Asociativa deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- a Que el derecho de propiedad de la Empresa Campesina Asociativa se encuentre inscrito en el Registro Predial.
 - b Que la Empresa Campesina Asociativa acuerde la parcelación en Junta o Asamblea General con el voto conforme de no menos de dos tercios de sus socios hábiles.
 - c Que se presente el Formulario Registral firmado por el solicitante, por notario público o abogado colegiado y por verificador acompañado de los siguientes documentos:
 - Copia certificada del Acta de la Asamblea General de los miembros de la Empresa Campesina Asociativa en que conste el acuerdo de parcelación.
 - Copia del plano de parcelación, conforme a lo dispuesto en el artículo 33 del presente dispositivo.
5. Artículo 16 del Decreto Legislativo N° 653.

Título III Del Fraccionamiento de Predios Rústicos

Artículo 16 Los predios rústicos podrán ser materia de parcelación o independización, sin requerir de autorización previa, con la única limitación de que la unidad o unidades resultantes no sean inferiores a la superficie de la unidad agrícola o ganadería mínima (art. 18): En ningún caso, la extensión de la unidad agrícola mínima en la costa y en la sierra será una superficie menor de tres (3) ni mayor de quince (15) hectáreas de tierras de cultivo bajo riego, o su equivalente en tierras de secano; Artículo 42. La superficie de la unidad agrícola o ganadera mínima para las regiones de selva y ceja de selva será determinada por el Reglamento de la presente Ley. En ningún caso tendrán una superficie inferior a diez (10) hectáreas de tierras con aptitud para el cultivo, o su equivalente.

Cuando se trate de unidades mixtas se considerará la equivalencia de una hectárea de tierra de cultivo por hasta veinte hectáreas de tierras para la ganadería, según la cantidad de las mismas.

Cuando el fraccionamiento se efectúe para la instalación y funcionamiento de servicios de acopio, clasificación, envase, almacenamiento, o compra-venta de productos agrarios, o agroindustria, o huertas, o granjas; y otros de fines análogos, la parcela resultante podrá ser inferior al límite señalado en el párrafo anterior.

Los Registros Públicos no inscribirán acto o contrato que lo infrinja, salvo los casos previstos en los artículos 4 y 5 del Decreto Supremo N° 018-91-AG, al cual se le da fuerza de Ley”.

6. Artículo 3 de la Ley N° 29376.

“Artículo 3 (...) Asimismo, dase fuerza de ley y restitúyase la vigencia de los Títulos I, II, III, IV y la sétima disposición complementaria del D. Leg. 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, y restitúyase plenamente su reglamento”.