

## Se aprueba el Reglamento de la Ley N° 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales

Con fecha 27 de julio de 2022 se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI (en adelante, el "**Reglamento**"), que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales (en adelante, la "**Ley**").

Las principales disposiciones del Reglamento son las siguientes:

Título I	Disposiciones generales
<b>Objeto</b>	El Reglamento tiene por finalidad regular las actuaciones y etapas de los siguientes procedimientos:  <b>a.</b> Saneamiento físico legal y formalización de predios rústicos de propiedad del Estado; <b>b.</b> Saneamiento físico legal y formalización de tierras eriazas habilitadas; <b>c.</b> Declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios de propiedad particular; <b>d.</b> Regularización de tracto sucesivo de las transferencias de dominio; y, <b>e.</b> Procedimientos y servicios vinculados a la generación y prevalencia de la información catastral a cargo de los Gobiernos Regionales.
<b>Ámbitos de exclusión de la norma</b>	No se aplican los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización de predios rurales para: (i) predios de comunidades campesinas y nativas, (ii) predios destinados a vivienda y/o aquellos que se ubican en zona urbana o de expansión urbana, (iii) áreas de uso o dominio público y zonas protegidas, (iv) áreas destinadas para inversión privada, (v) tierras destinadas a la ejecución de proyectos hidroenergéticos y de irrigación, y, (vi) tierras destinadas a obras de infraestructura y las destinadas a la ejecución del Plan Integral de Reconstrucción con Cambios.
<b>Entidad Competente</b>	El Ente de Formalización Regional (en adelante, " <b>EFR</b> ") del Gobierno Regional (en adelante, " <b>GORE</b> "). El superior jerárquico del EFR resolverá en segunda y última instancia administrativa.
<b>Inscripción de la titularidad a favor del GORE</b>	El GORE, por razones operativas, asumirá la titularidad de dominio de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, regional o municipal, respecto de las áreas involucradas en los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas.
<b>Títulos y condiciones</b>	El título de propiedad o instrumento de formalización, la resolución y el contrato de adjudicación en los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas deben contener las siguientes condiciones:  <b>a.</b> No cambiar el uso de los predios rústicos y de las tierras eriazas habilitadas;

	<p><b>b.</b> Destinar las tierras para uso agropecuario durante un plazo no menor de 5 años desde el otorgamiento del derecho;</p> <p><b>c.</b> Mantener y/o mejorar dentro del plazo de 5 años los sistemas de riego que garanticen la actividad agropecuaria.</p> <p>Si no se cumplen estas condiciones el derecho de propiedad caduca, dichas condiciones se inscriben como cargas en el Registro de Predios. Asimismo, si el adjudicatario transfiere el predio a un tercero, este debe asumir las condiciones bajo apercibimiento de reversión del derecho.</p>
<b>Título II</b>	<b>Formalización de predios rurales de propiedad del Estado</b>
<b>Capítulo I</b>	<b>Saneamiento físico legal y formalización de predios rústicos de propiedad del Estado</b>
<b>Disposiciones generales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Puede iniciarse de oficio (se ejecuta de manera masiva en las zonas que el EFR determine) o a solicitud de parte.</li> <li>- Aplica para poseedores de un predio rústico de propiedad del Estado destinado íntegramente a la actividad agropecuaria.</li> <li>- La posesión debe ser anterior al 25 de noviembre de 2010.</li> </ul>
<b>Requisitos comunes</b>	<p>Los requisitos comunes para los procedimientos iniciados de oficio o a solicitud de parte son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acreditar la explotación económica del predio.</li> <li>- Ejercer posesión directa, continua, pacífica y pública como propietario de predio rústico con anterioridad al 25 de noviembre de 2010.</li> <li>- No existe posesión pacífica si se presentan situaciones de controversia judicial o de violencia, de manera que la posesión se mantenga por la fuerza.</li> <li>- La posesión pública involucra ser conocida por parte de la colectividad, que sea identificada por los colindantes, vecinos u organizaciones representativas agrarias.</li> </ul>
<b>Etapas del procedimiento iniciado de oficio</b>	<p>Este procedimiento comprende las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Determinación de la unidad territorial a formalizar por parte el EFR;</li> <li>2. Diagnóstico físico-legal;</li> <li>3. Saneamiento;</li> <li>4. Promoción y difusión de las áreas a formalizar;</li> <li>5. Levantamiento catastral;</li> <li>6. Elaboración de información gráfica, planos y certificados de información catastral;</li> <li>7. Calificación;</li> <li>8. Publicación del padrón de poseedores aptos;</li> <li>9. Emisión de la resolución administrativa que dispone la emisión de títulos de propiedad de los poseedores aptos;</li> <li>10. Titulación e inscripción en el Registro de Predios.</li> </ol>
<b>Requisitos de la solicitud en el procedimiento iniciado a solicitud de parte</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Solicitud dirigida al EFR.</li> <li>2. Una prueba principal y una complementaria que acredite la posesión antes del 25 de noviembre de 2010;</li> <li>3. Para los predios ubicados en zonas no catastradas o cuando el área del predio respecto al catastro exceda las tolerancias catastrales-registrales se debe adjuntar: (i) Plano perimétrico con cuadro de datos técnicos en coordenadas UTM en Datum WGS 84, conteniendo el nombre de los colindantes y esquema de ubicación, (ii) Memoria descriptiva, (iii) Data digital nativa y procesada del levantamiento de campo, copia de la data digital y de la ficha de estación de rastreo permanente del IGN utilizada de ser el caso y la Ficha Catastral Rural. El plano, la memoria descriptiva y la ficha catastral rural deberán estar suscritos por Verificador Catastral del SNCP y se presentarán en formato físico y digital.</li> <li>4. Para los predios ubicados en zonas catastradas bastará que se indique el Código de Referencia Catastral</li> </ol>

<p><b>Etapas del procedimiento iniciado a solicitud de parte</b></p>	<p>Este procedimiento comprende las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Presentación de la solicitud al EFR (sujeta a silencio administrativo negativo);</li> <li>2. Verificación de documentos y subsanación en caso de observaciones;</li> <li>3. Diagnóstico físico-legal: Se determina la libre disponibilidad del predio y, de ser el caso, se implementan las acciones técnico-legales contenidas en las conclusiones y recomendaciones del informe que se emita;</li> <li>4. Inspección de campo con el objeto de verificar ubicación, forma del predio, actividad agropecuaria, posesión y antigüedad de los trabajos de habilitación agrícola y/o pecuaria. Se realiza con la participación de los colindantes;</li> <li>5. Emisión de informe técnico y legal: Contiene la evaluación de lo verificado en campo y del cumplimiento de requisitos con la opinión de lo solicitado;</li> <li>6. Publicación: Previo informe favorable, el EFR publica los datos del administrado y del predio por un plazo de 7 días hábiles, ante lo cual cualquier interesado puede formular oposición dentro del término de 10 días hábiles;</li> <li>7. Emisión de la resolución administrativa que dispone la emisión de los títulos de propiedad a favor del administrado;</li> <li>8. Otorgamiento de título de propiedad con condiciones e inscripción en el Registro de Predios.</li> </ol>
<p><b>Capítulo II</b></p>	<p><b>Saneamiento físico legal y formalización de tierras eriazas habilitadas de propiedad del Estado</b></p>
<p><b>Disposiciones generales</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Este procedimiento aplica para los poseedores de tierras eriazas de propiedad del Estado, habilitadas e incorporadas íntegramente a alguna actividad agropecuaria con anterioridad al 25 de noviembre de 2010. Se debe acreditar la posesión directa, continua pacífica y pública.</li> <li>- Este procedimiento se inicia a solicitud de parte.</li> </ul>
<p><b>Requisitos de la solicitud</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Solicitud dirigida al EFR.</li> <li>2. Una prueba principal y una complementaria que acredite la posesión antes del 25 de noviembre de 2010;</li> <li>3. Para los predios ubicados en zonas no catastradas o cuando el área del predio respecto al catastro exceda las tolerancias catastrales-registrales se debe adjuntar: (i) Plano perimétrico con cuadro de datos técnicos en coordenadas UTM en Datum WGS 84, conteniendo el nombre de los colindantes y esquema de ubicación, (ii) Memoria descriptiva, (iii) Data digital nativa y procesada del levantamiento de campo, copia de la data digital y de la ficha de estación de rastreo permanente del IGN utilizada de ser el caso y la Ficha Catastral Rural. El plano, la memoria descriptiva y la ficha catastral rural deberán estar suscritos por Verificador Catastral del SNCP y se presentarán en formato físico y digital.</li> <li>4. Para los predios ubicados en zonas catastradas bastará que se indique el Código de Referencia Catastral</li> </ol>
<p><b>Etapas del procedimiento iniciado a solicitud de parte</b></p>	<p>Este procedimiento comprende las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Presentación de la solicitud al EFR (sujeta a silencio administrativo negativo) indicando que no existe presencia de restos arqueológicos en el predio. El EFR podrá requerir que se adjunte un Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (en adelante, "CIRA");</li> <li>2. Verificación de documentos y subsanación en caso de observaciones;</li> <li>3. Diagnóstico físico-legal: Se determina la libre disponibilidad del predio y, de ser el caso, el EFR solicita un CIRA al Ministerio de Cultura o al administrado y la constancia de zonificación a la Municipalidad Provincial;</li> <li>4. Se repiten las etapas 4, 5 y 6 del procedimiento iniciado a solicitud de parte del capítulo I precedente.</li> <li>5. Notificación de oferta de venta directa al administrado previa determinación del valor arancelario del terreno. El administrado tiene un plazo de 5 días hábiles desde recibida la notificación para manifestar su interés.</li> <li>6. Emisión de la resolución que dispone el otorgamiento del contrato de adjudicación con condiciones e inscripción en el Registro de Predios.</li> </ol>

<b>Título III</b>	<b>Formalización de predios rústicos de propiedad particular</b>
<b>Capítulo I</b>	<b>Procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios de propiedad particular</b>
<b>Disposiciones generales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Puede iniciarse de oficio (se ejecuta de manera masiva en las zonas que el EFR determine) o a solicitud de parte</li> <li>- Aplica para poseedores de un predio rústico de propiedad particular como consecuencia del ejercicio de la posesión, siempre que se acredite</li> <li>- Explotación económica del predio con fines agropecuarios por un plazo no menor de 5 años.</li> </ul>
<b>Requisitos</b>	<p>Se debe cumplir con los siguientes requisitos concurrentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acreditar la explotación económica del predio.</li> <li>- Ejercer posesión directa, continua, pacífica y pública como propietario del predio rústico por un plazo no menor de 5 años a la fecha del empadronamiento.</li> <li>- La continuidad de la posesión debe estar exenta de violencia. No afecta la posesión pacífica la interposición de denuncias penales, demandas judiciales o denuncias administrativas contra el poseedor en determinados supuestos establecidos en el Reglamento.</li> <li>- La posesión pública involucra ser conocida por parte de la colectividad, que sea identificada por los colindantes, vecinos u organizaciones representativas agrarias.</li> </ul>
<b>Pruebas de posesión</b>	<p>La posesión se acredita por lo menos con 2 pruebas que contengan datos de identificación del poseedor y del predio (una principal y otra complementaria).</p> <p><b>Constituyen pruebas principales:</b> (i) Declaración Jurada de todos los colindantes o de seis vecinos ubicados en la misma localidad, (ii) Declaración Jurada de los comités, fondos u organizaciones representativas de los productores agrarios de la zona, y, (iii) Declaración Jurada de las Juntas de Usuarios del respectivo sector hidráulico.</p> <p><b>Constituyen pruebas complementarias:</b> Copia simple de (i) constancia de posesión, (ii) documentos que acrediten préstamos o adelantos de préstamos por crédito agrario, (iii) Declaración Jurada de Pago de Impuesto Predial, (iv) documento de transferencia de posesión, (v) inspección judicial de tierras en proceso de prueba anticipada, (vi) Certificado de empadronamiento expedido por el INEI, (vii) Padrón Catastral de la ex Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural en que conste que el predio estuvo inscrito a nombre del poseedor, (viii) recibos de pago por el uso del agua con fines agrarios, (ix) contrato de compraventa de producción agrícola, (x) Certificado de inscripción de marcas y señales de ganado, (xi) Número de Registro Administrativo de Derechos de Agua, (xii) Certificado expedido a nombre del poseedor del predio de tener adeudos pendientes de pago por contratos de créditos agrícolas o pecuarios, (xiii) documentos que acrediten que el poseedor fue prestatario del Banco Agropecuario, y (xiv) cualquier documento de fecha cierta que acredite posesión.</p> <p>Estas pruebas de posesión son válidas para el procedimiento de saneamiento físico legal y formalización de predios rústicos de propiedad del Estado regulados en los Capítulos I y II del Título II del Reglamento.</p>
<b>Presunción de continuidad en la posesión</b>	Aplican las reglas del Código Civil de presunción de continuidad de posesión y suma de plazos posesorios.
<b>Etapas del procedimiento iniciado de oficio</b>	<p>Este procedimiento comprende las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Determinación de la unidad territorial a formalizar;</li> <li>2. Diagnóstico físico-legal;</li> <li>3. Promoción y difusión de las áreas a formalizar;</li> <li>4. Levantamiento catastral;</li> <li>5. Elaboración de información gráfica, planos y certificados de información catastral;</li> <li>6. Calificación;</li> <li>7. Anotación preventiva de la existencia de este procedimiento en la partida registral del predio;</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>8. Notificación al propietario, terceros interesados determinables y titulares de cargas y gravámenes. También se realiza la publicación de la información de los poseedores aptos.</li> <li>9. Emisión de la resolución administrativa que declara la propiedad por prescripción adquisitiva de los poseedores aptos.</li> <li>10. Se emiten los certificados de declaración de propiedad.</li> </ol>
<b>Etapas del procedimiento iniciado a solicitud de parte</b>	<p>Este procedimiento comprende las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Presentación de la solicitud al EFR (sujeta a silencio administrativo negativo): Entre otros requisitos, se deberá presentar una prueba principal y una complementaria que acredite la posesión por 5 años.</li> <li>2. Verificación de documentos y subsanación de observaciones.</li> <li>3. Diagnóstico físico-legal: Se determina la condición jurídica del predio y si se encuentra en zona formalizable.</li> <li>4. Inspección de campo con el objeto de verificar ubicación, forma del predio, actividad agropecuaria, posesión y antigüedad de los trabajos de habilitación agrícola y/o pecuaria. Se realiza con la intervención de los colindantes.</li> <li>5. Se repiten las etapas de la 4 a la 10 del procedimiento iniciado de oficio de este capítulo.</li> </ol>
<b>Título IV</b>	<b>Regularización del tracto sucesivo de las transferencias de dominio</b>
<b>Disposiciones generales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aplica en caso existan deficiencias o imperfecciones de forma en los títulos que no permitan su inscripción en el Registro de Predios y siempre que se acredite la continuidad de las transmisiones de dominio.</li> <li>- Los títulos para demostrar la existencia del tracto sucesivo deben ser de fecha cierta derivados de la transferencia de dominio realizadas por un beneficiario de la titulación y/o adjudicación efectuada por el Estado.</li> </ul>
<b>Requisitos del procedimiento</b>	<p>El administrado debe acreditar de manera fehaciente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La cadena ininterrumpida de las transferencias del titular registral;</li> <li>- La posesión directa, continua, pacífica y pública como propietario, y la explotación económica del predio rústico que debe estar destinado a la actividad agropecuaria por un plazo no menor de 5 años;</li> <li>- Que no exista proceso judicial o administrativo en curso que discuta el derecho de propiedad o posesión del predio.</li> </ul>
<b>Requisitos de la solicitud</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Solicitud dirigida al EFR.</li> <li>2. Una prueba principal y una complementaria que acredite la posesión por 5 años;</li> <li>3. Para los predios ubicados en zonas no catastradas o cuando el área del predio respecto al catastro exceda las tolerancias catastrales-registrales se debe adjuntar: (i) Plano perimétrico con cuadro de datos técnicos en coordenadas UTM en Datum WGS 84, conteniendo el nombre de los colindantes y esquema de ubicación, (ii) Memoria descriptiva, (iii) Data digital nativa y procesada del levantamiento de campo, copia de la data digital y de la ficha de estación de rastreo permanente del IGN utilizada de ser el caso y la Ficha Catastral Rural. El plano, la memoria descriptiva y la ficha catastral rural deberán estar suscritos por Verificador Catastral del SNCP y se presentarán en formato físico y digital.</li> <li>4. Para los predios ubicados en zonas catastradas bastará que se indique el Código de Referencia Catastral.</li> <li>5. Copia del contrato o título de adjudicación que cumpla con los presupuestos establecidos en el artículo 2018 del Código Civil.</li> </ol>
<b>Etapas del procedimiento iniciado a solicitud de parte</b>	<p>Este procedimiento comprende las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Presentación de la solicitud al EFR (sujeta a silencio administrativo negativo).</li> <li>2. Verificación de documentos y subsanación de observaciones.</li> <li>3. Diagnóstico físico-legal: Determina la existencia de áreas de exclusión de las acciones de formalización y cualquier otra condición relevante (estudio de títulos).</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Inspección de campo con el objeto de constatar la explotación económica con fines agropecuarios, así como la posesión.</li> <li>5. Emisión de informe técnico y legal: Contiene la evaluación de lo verificado en campo y del cumplimiento de requisitos con la opinión de lo solicitado.</li> <li>6. Elaboración de información gráfica, planos y certificados de información catastral</li> <li>7. Calificación: Se evalúa la información presentada y cumplimiento de requisitos. Se emite un informe que sustenta la expedición de la resolución.</li> <li>8. Emisión de la resolución que declara la propiedad mediante la regularización del tracto sucesivo, la cual solo es apelable.</li> <li>9. Otorgamiento del instrumento de formalización e inscripción en el Registro de Predios.</li> </ol>
<b>Título V</b>	<b>Generación y prevalencia de la información catastral</b>
<b>Prevalencia de la información catastral</b>	<p>La información gráfica del EFR prevalece y sustituye a la que obra en el Registro de Predios siempre que no exista información técnica suficiente o esta se encuentre desfasada e inexacta, pudiendo el registrador extender el asiento rectificatorio correspondiente cuando exceda o no los rangos de tolerancia.</p> <p>El Registro de Predios inscribe la primera inscripción de dominio o cualquier otro acto de saneamiento físico legal de un predio rural por el solo mérito de la resolución emitida por el EFR, en la cual debe constar la aplicación de la prevalencia de la información catastral y la documentación legal requerida en la que se deje constancia que no se afecta derechos de terceros.</p> <p>La prevalencia de la información catastral generada por el EFR se aplica en todos los trámites que se realice ante el Registro de Predios en los distintos procesos de formalización de propiedad rural.</p>
<b>Procedimiento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas</b>	<p>Se regula el procedimiento de rectificación de áreas cuando los predios rurales excedan los rangos de tolerancia catastral-registral y existan discrepancias de linderos, perímetro, ubicación y demás datos físicos inscritos.</p> <p>Este procedimiento podrá iniciarlo el propietario del predio ante el EFR y comprende de las siguientes etapas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Presentación de solicitud (sujeto a silencio administrativo negativo).</li> <li>- Verificación de documentos y subsanación de observaciones.</li> <li>- Inspección de campo con intervención de colindantes.</li> <li>- Elaboración de la información gráfica, planos y certificado de información catastral.</li> <li>- Notificación a los titulares de los predios, al administrado y colindantes. También se realizará la publicación de los datos del predio. Se podrá presentar oposición.</li> <li>- Emisión de instrumento de rectificación e inscripción en el Registro de Predios.</li> </ul>
<b>Servicios prestados en exclusividad</b>	<p>Los servicios catastrales son prestaciones brindadas en exclusividad por parte de los gobiernos regionales que tienen como resultado la entrega de planos o certificaciones catastrales requeridos para fines de inscripción registral o procesos judiciales que involucren predios rurales catastrados o no catastrados.</p> <p>El GORE en la entidad competente de brindar estos servicios, los cuales son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral con fines de inmatriculación de predios rurales o para la modificación física de predios rurales inscritos o para actualización de información catastral de predios rurales inscritos, ubicados en zonas no catastradas.</li> <li>- Asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral para la modificación física de predios rurales inscritos en zonas no catastradas.</li> </ul>

- Expedición de certificado de información catastral para la inmatriculación de predios rurales en zonas catastradas.  
Visación de planos y de memoria descriptiva de predios rurales para procesos judiciales (en zonas catastradas y no catastradas).

Es improcedente la emisión de estos documentos si el predio se ubica en zona urbana o de expansión urbana y/o contenga configuración urbana y/o proyección de vías y/o trazado y lotización que denote habilitación urbana informal.

Asimismo, los procedimientos para la obtención de dichos documentos tienen las siguientes etapas:

- Presentación de la solicitud ante el EFR;
- Verificación de documentos;
- Inspección de campo;
- Emisión de informe técnico y legal; y,
- Comunicación al interesado.

El Reglamento regula los requisitos específicos para cada procedimiento.

Los procedimientos iniciados en el marco del Decreto Legislativo N° 1089 que no hubieran concluido a la fecha de entrada en vigencia del Reglamento, se adecuan a las disposiciones establecidas en el Reglamento dentro de los 6 meses computados desde su vigencia, salvo que se hubiera expedido acto o resolución administrativa que reconozca el derecho del administrado, que haya ordenado la expedición del título, instrumento de formalización o servicio prestado en exclusividad, se encuentre pendiente la inscripción registral de alguno de estos documentos, o hubiera vencido el plazo para presentar oposición.

Asimismo, se deroga el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA que aprobó el Reglamento del Decreto Legislativo del Decreto Legislativo N° 1089.

**Alfredo  
Chan**

Socio  
aca@prcp.com.pe

**Roberto  
Gutiérrez**

Asociado  
rgm@prcp.com.pe

ESCUCHA NUESTROS  
PODCASTS



VISITA NUESTRO BLOG