

TITULACIÓN DE PREDIOS RURALES

Laureano Del Castillo Pinto

Abogado

Profesor del curso derecho agrario y aguas en la Universidad particular San Martín de Porres y en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Es bien sabido que el tan deseado desarrollo del sector agropecuario en nuestro país requiere de un gran impulso de la iniciativa privada. Un paso fundamental en este campo es, sin duda, la titulación e inscripción de los predios rurales, procesos que permitirán a sus propietarios el acceso al crédito necesario para la inversión en las actividades productivas vinculadas al campo.

En el artículo que presentamos a continuación, el autor —luego de una documentada descripción de la magnitud del problema y un recuento de lo que han significado similares procesos en nuestro país— hace algunas reflexiones sobre la forma en que se viene desarrollando el actual programa de incorporación al mercado de las tierras agrarias.

De acuerdo a nuestra legislación, la mayor garantía de su derecho que puede tener un propietario es su inscripción en los registros públicos. La agricultura no es la excepción y por ello muchos propietarios se esfuerzan por sanear su titulación e inscribirla en los registros. La reciente dación del decreto legislativo 803, Ley de promoción del acceso a la propiedad formal, que busca la formalización de la propiedad de los sectores urbano-marginales, ha reavivado la atención por este tema, al señalarse que la formalización de la propiedad permitirá el acceso de los propietarios a los mecanismos formales de crédito.

LA MAGNITUD DEL PROBLEMA

Datos del tercer censo nacional agropecuario realizado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) a fines de 1994 nos indican la existencia de un millón 742 mil unidades agropecuarias en el país, las cuales ocupan un área de 35 millones 327 mil hectáreas.

De acuerdo a la misma fuente, ese millón 742 mil unidades agropecuarias están repartidas en un total de 5 millones 718 mil parcelas, lo que se explica por el hecho de que el titular o propietario de tierras las mantiene en distintos lugares, es decir con solución de continuidad.

Siempre según el INEI, de ese total de 5 millones 718 mil parcelas "4 millones 94 mil (71,6%) son conducidas por sus propietarios", de los cuales "2 millones 350 mil (57,4%) tienen título de propiedad, un millón 729 mil (42,2%) no tienen título y 15 mil parcelas son comunales (0,4%)".¹

La nota informativa del INEI añade que "de las 2 millones 350 parcelas tituladas, 971 mil tienen título registrado (41,3%) y un millón 379 mil están por registrar (58,7%)".²

Una primera lectura de estas informaciones nos deja una impresión positiva y sería una muestra de que se ha alcanzado significativos niveles de formalización de la propiedad rural. Sin embargo, las cifras deben analizarse con mayor detenimiento. Así, tendríamos que del total de 5 millones 718 mil parcelas censadas sólo 2 millones 350 mil tendrían título de propiedad, lo que equivale tan sólo al 41,09% del total, lo que significa que el restante 58,91% de las parcelas no cuentan todavía con título de propiedad.

La situación resulta siendo más dramática si calculamos cuántas del total de las 5 millones 718 mil parcelas cuentan con sus títulos inscritos en las oficinas registrales respectivas. La información de INEI afirma que son sólo 971 mil, lo que equivale a 16,98%. En consecuencia, de acuerdo a estas cifras del tercer censo nacional agropecua-

1 Nota de prensa de INEI: "INEI presentó resultados del censo agropecuario". s/f, febrero 1996.

2 Ibid.

rio, el 83,02% de los propietarios de parcelas agrícolas las poseen sin tener sus títulos inscritos en los registros, lo que en números absolutos significa 4 millones 747 mil 084 parcelas que están fuera de registros.

Sin embargo, siendo preocupantes estas cifras, creemos que el problema es mayor al que ellas reflejan. En efecto, debe tenerse en cuenta que el censo es un levantamiento de información, en el cual el censado es el personaje principal y la fuente casi exclusiva de información. Cabe por tanto, la posibilidad que se proporcione información incorrecta de manera deliberada o que señale lo que el censado cree, de buena fe, es la verdad.

Hace unos años, a falta de cifras oficiales,³ el Instituto Libertad y Democracia (ILD) realizó una estimación de los predios urbanos y rurales no inscritos en el registro de la propiedad inmobiliaria. De acuerdo a dicho estudio, habrían a 1992 un aproximado de 2 millones 408 mil 231 predios rurales, de los cuales la gran mayoría no estarían registrados:

"Con ello un estimado realista del número total de predios que no estarían inscritos se incrementa a 2 millones 130 mil 242 equivalentes a casi el 90% de universo de unidades inmobiliarias del agro."⁴

Con todo lo valiosa que representa esta estimación hecha por el ILD, creemos que por los supuestos tomados en su elaboración, las cifras resultan sobrestimadas. En concreto, en la estimación se considera que la gran mayoría de los integrantes de las comunidades campesinas desea la propiedad individual de las tierras que posee, lo cual no es una aspiración generalizada ni generalizable. Con todo, da cuenta de una realidad mayor de lo que los datos oficiales pueden presentar.

de acuerdo a estas cifras del tercer censo nacional agropecuario, el 83,02% de los propietarios de parcelas agrícolas las poseen sin tener sus títulos inscritos en los registros, lo que en números absolutos significa 4 millones 747 mil 084 parcelas que están fuera de registros

LAS FUENTES DEL PROBLEMA

La mayor parte de estudiosos de temas agrarios coinciden en señalar que el origen de este problema se encuentra en la aplicación de la reforma agraria, que no alcanzó a titular a una porción significativa de los beneficiarios que recibieron tierras:

"Entre 1962 y 1994 mediante la aplicación de las sucesivas leyes de reforma agraria pero esencialmente en aplicación del decreto ley 17716, el Estado adquirió más de 12 millones de hectáreas de tierras, de las cuales tituló la mayor parte (un 73.4%), en favor de 185,020 beneficiarios. No obstante, en el 26.6% de tierras restantes, quedaron 454,379 beneficiarios sin titular carentes, por ende, de respaldo legal a su acceso a la propiedad."⁵

El proceso de parcelación que se produjo en la mayoría de las cooperativas agrarias de la costa, creadas por la reforma agraria, y la desactivación de las SAIS (Sociedades Agrícolas de Interés Social) y las EPS (Empresas de Propiedad Social) en la sierra, procesos que tuvieron lu-

gar en la década de los ochenta y principios de los noventa, determinaron que en lugar de más de quinientas empresas surgieran en el país más de cien mil nuevos propietarios sin título.⁶

Estos datos, sin embargo, no alcanzan a explicar la magnitud de las cifras presentadas líneas más arriba, que indicaban que el 58,91% de las parcelas no contaban en 1994 con título de propiedad. Las razones pasan por otro tipo de consideraciones que expliquen esa alta informalidad, como puede ser la mayor tasa de analfabetismo en el campo, la relativa onerosidad de la formalización de las transferencias en economías muy pobres, entre otras.

Pero respecto de la falta de registro de las parcelas rurales hay otro problema mayor, que explica porqué los predios inscritos son todavía menos que los titulados. Ello tiene que ver con el hecho de que en nuestra legislación el registro de la propiedad es facultativo y no obligatorio.

Si el proceso de reforma agraria descuidó el relacionado con la titulación de las tierras adjudicadas, el descuido respecto del registro de las mismas fue considerablemente mayor. Así, aún hoy, a más de veinticinco años de

realizadas la mayoría de las acciones de reforma agraria, se puede encontrar algunas propiedades que fueron afectadas por ella, que se expropiaron (por tanto se pagaron) y se adjudicaron a beneficiarios de la misma y que, sin embargo, en las oficinas de registros públicos puede aparecer como propietario el antiguo titular. Es decir, ni siquiera se inscribió en

registros la propiedad a nombre del Estado cuando habrían concluido los trámites de expropiación.

Evidentemente no puede soslayarse las responsabilidades de los funcionarios del Ministerio de Agricultura en la actual situación de falta de titulación y registro de la propiedad rural a lo largo de estas décadas.

LOS INTENTOS DE SOLUCIÓN

Ya durante el gobierno del general Morales Bermúdez se intentó enfrentar el tema de la titulación de predios rurales, mediante el decreto ley 22388, dictado en diciembre de 1978. En el artículo 5° de dicho decreto ley se dispuso que los campesinos y agricultores que poseyeran como propietarios predios rústicos que no excedieran de quince hectáreas de tierras bajo riego en la costa y cinco hectáreas de tierras de cultivo bajo riego o sus equivalentes en la sierra,⁷ podrían perfeccionar sus títulos de propiedad siguiendo un trámite especial.

El trámite establecido en el artículo 5° del decreto ley 22388 lo iniciaba el interesado presentando un certificado de posesión y un plano catastral expedidos por el Ministerio de Agricultura ante el juez de tierras. Di-

3 Antes del Tercer censo nacional agropecuario, la última fuente censal era el segundo censo nacional agropecuario, el cual se realizó en 1972. La encuesta nacional de hogares rurales se realizó en 1984 pero, como su mismo nombre lo indica, ésta fue sólo una encuesta.

4 Estimación preliminar de los predios urbanos y rurales no inscritos en el registro de la propiedad inmueble, elaborado por Rolando Eyzaguirre, Serie Documentos de trabajo, ILD, Lima, setiembre de 1992.

5 Tierras sin dueño: la titulación de la propiedad agraria en el Perú. PROCAMPO, Lima, febrero 1995, página 1.

6 Ibid., p. 2.

7 De acuerdo a la legislación agraria, dadas sus distintas condiciones agroclimáticas y falta de riego, una hectárea de tierra de cultivo bajo riego equivale a dos de tierra de secano.



AGRARIO

cha solicitud era publicada por tres días mediante carteles y avisos en el diario local donde se hacen las publicaciones judiciales. Si no se presentaban oposiciones, el juez emitía resolución,

lo que permitía la inscripción gratuita del predio en los registros públicos. De presentarse oposición dentro de los quince días posteriores a la última publicación, recaudada con el título de propiedad inscrito en los registros públicos, el juez debía tramitarla siguiendo el procedimiento agrario ordinario.

Conforme se puede apreciar, en el diseño del decreto ley 22388 la publicidad era un elemento fundamental. Pese a ello, sin embargo no se avanzó mucho en el proceso de titulación rural.

Durante la década de 1980 en materia de regularización de la titulación no hubo nada significativo. En 1991 se dio el decreto legislativo 667, conocido como Ley del registro de predios rurales.⁸ En verdad el antecedente inmediato de este decreto fueron los decretos legislativos 495 y 496, que crearon el registro de pueblos jóvenes y urbanizaciones populares, así como la

ley de simplificación administrativa, N° 25935.

El registro de predios rurales permite la inscripción de una serie de actos y contratos, pero lo más destacable lo constituye la posibilidad de inscribir la propiedad y la posesión de predios rurales. La norma permite inscribir en este registro la propiedad de predios del Estado así como de los particulares,

sean éstos recibidos de la reforma agraria o no.

Respecto de la inscripción de la posesión, el decreto legislativo 667 permite también la posesión de predios del Estado como la posesión de particulares. Respecto de los últimos, debe destacarse el trámite a seguir para inscribir la posesión en este registro, lo que constituyó la conversión del trámite judicial de prescripción adquisitiva de dominio en uno de naturaleza registral (o administrativo), el cual sólo en caso de oposición puede derivar en una materia judicial.

En lo esencial, los artículos 22 a 28 de dicho decreto permiten al particular que "esté poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor de 5 años" solicitar la inscripción de su derecho de posesión en el registro predial. De no haber oposición, dicha inscripción se convierte automáticamente (así lo dispone la ley) en inscripción de propiedad. De esta forma, aunque el registro de predios rurales no titula, sino simplemente inscribe, con este mecanismo se logra la titulación y la inscripción de la propiedad de los agricultores.

Además de los requisitos comunes a la prescripción regulada en el Código Civil (posesión continua, pacífica, pública y como propietario), el decreto enfatiza en la probanza de dos elementos, como son la posesión y la explotación económica. Respecto de la posesión—siguiendo la práctica establecida desde la vigencia de la ley de reforma agraria— la ley sólo exige la probanza de pose-

sión de más de cinco años, independientemente de la buena fe, en lo que encontramos una importante diferencia con el Código Civil.

De la misma manera, dijimos que el texto de la ley del registro de predios rurales exige probar la explotación económica del predio. Aquí encontramos un entroncamiento directo con la forma como la legislación de reforma agraria trataba el instituto de la posesión, el cual tiene estrecha vinculación con el derecho indiano. A decir del Dr. Guillermo Figallo, en el tratamiento que el derecho agrario dio a la posesión se expresarían de mejor manera las ideas de Von Ihering respecto de la posesión:

*"En cuanto al propio Ihering criticó el proyecto del código alemán manifestando que había adoptado la concepción de Savigny apartándose del elemento sobre el cual reposa la importancia de la posesión el elemento económico"*⁹

Por ello, no puede dejar de reconocerse que este decreto legislativo 667 intentó atender el problema de la falta de titulación de predios rurales, tratando de reconocer su especificidad.

Sin embargo, se ha criticado también el exceso de facilidad para la probanza de la posesión, lo que se grafica en el hecho de que según el artículo 26 se requiera

"dos de cualesquiera de" (sic) de los documentos allí mencionados (certificados de posesión otorgado por el Ministerio de Agricultura o declaración escrita de vecinos o de distintas organizaciones de productores), a los que se debe acompañar otras "dos de cualesquiera de" (sic) una gama variada de documentos.¹⁰

A pesar de esos problemas, que podrían dar

lugar a eventuales excesos, es indudable que el registro de predios rurales presenta enormes ventajas sobre el sistema que viene aplicando el registro de la propiedad inmobiliaria. Nos referimos no sólo al tiempo, lo que parece ser su ventaja más evidente, sino también a la simplificación de los trámites y al propio sistema registral, donde el sistema de matriz empleado en el registro de la propiedad rural permite una mayor seguridad en el procesamiento de la información a registrar, haciendo imposible la duplicidad de inscripciones sobre un mismo predio y facilitando las búsquedas.

Al momento de su creación, con el decreto legislativo 667, se planteó que el registro de predios rurales tendría una cobertura nacional, tomando a su cargo (y cerrando las partidas registrales) la inscripción de los predios rurales en los lugares donde progresivamente se fuera implementando. Incluso la ley de la Superintendencia de los Registros Públicos ratificó dicho ámbito, aunque fijando un plazo de cinco años para su funcionamiento de acuerdo a sus propias normas, al vencimiento del cual la

Respecto de la inscripción de la posesión, el decreto legislativo 667 permite también la posesión de predios del Estado como la posesión de particulares

8 El texto de este decreto legislativo originalmente fue aprobado por decreto supremo 026-90-VC, el que fue derogado por el decreto legislativo 653, en julio de 1991.

9 FIGALLO, Guillermo. La posesión de la tierra en el Perú. en Cuadernos agrarios N° 3, Lima, Instituto Peruano de Derecho Agrario, 1979, página 79.

10 Se ha criticado también el hecho que, al mencionar el artículo 3° de este decreto legislativo que serán aplicables al registro de predios rurales las normas aplicables al registro predial (es decir el de pueblos jóvenes y urbanizaciones populares) "en todo lo que no esté modificado por el presente dispositivo" se permitiría la constitución de la llamada "hipoteca popular", la que recae sobre la posesión del bien. En el caso de la posesión agraria ello, sin embargo, resultaría un contrasentido.

norma no expresa qué ocurrirá con este registro. La realidad, sin embargo, ha determinado que este novedoso sistema tenga una vigencia limitada. En efecto, el mismo sólo funciona en Lima, atendiendo en el ámbito agrario solamente a un sector de los titulares de predios rústicos de algunos valles costeros,¹¹ como es el caso de Cañete (donde funcionaría la única oficina descentralizada), Huaura, Huaral, Chillón y Lurín. La razón de esta limitación, que impide la ampliación parece encontrarse en lo fundamental en razones presupuestales, aunque no deben pasarse por alto los desencuentros surgidos en años anteriores entre el ILD (impulsor de la propuesta) y el gobierno.

Posteriormente, se hizo un nuevo intento de enfrentar el problema de falta de titulación con el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT), tal vez el más ambicioso de los intentos del sector agricultura. El PETT se creó mediante decreto ley 25902, Ley Orgánica del Ministerio de Agricultura, (octava disposición complementaria) pero recién con el reglamento de organización y funciones del PETT se definieron sus funciones. Así, el artículo 3º del D.S. 057-92-AG señalaba que este proyecto especial "tiene a su cargo las actividades relacionadas con el perfeccionamiento de los títulos de propiedad de los predios rurales comprendidos en el proceso del derogado texto único concordado del decreto ley 17716, normas modificatorias, complementarias y conexas, con el fin de proceder a su inscripción registral..."

Sucesivas modificaciones, hasta la aprobación del texto único de procedimientos administrativos (TUPA) del PETT (D.S. 11-94-AG), han permitido que este organismo amplíe considerablemente sus funciones, de modo de ser el principal impulsor del proceso de titulación de predios rurales. Pero es claro que el PETT sólo titula; no tiene facultades para inscribir títulos de propiedad. Ello, sin embargo, se ha salvado a través de convenios celebrados entre diversas oficinas de registros públicos y las dependencias descentralizadas del PETT, aunque esto no está exento de problemas, como veremos en el siguiente apartado.

En las últimas semanas se ha conocido, mediante la Ley de promoción del acceso a la propiedad formal (decreto legislativo 803), la creación de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI-. Una lectura atenta del texto de la mencionada ley, sin embargo, nos permite afirmar que su incidencia en el campo es muy marginal, pues lo central de su atención está puesto en la formalización de la propiedad de los asentamientos humanos y urbanizaciones populares del ámbito urbano. De hecho, sólo los artículos 10 y 32 se refieren a los predios rurales, en el primer caso para señalar que el registro de predios rurales se regirá por sus propias normas:

"...El registro predial de Lima se integra al registro predial urbano y mantiene, por excepción, sus competencias sobre el ámbito rural del departamento de Lima.

Los registros prediales rurales regionales, a que se refiere el Decreto Legislativo 667, deberán instalarse en el resto del país específica y exclusivamente para el ámbito rural, conforme a su propia normatividad." (el subrayado es nuestro).

El artículo 32 se refiere más bien a la posibilidad de inscribir prendas agrícolas en el registro predial de Lima, con lo cual, la principal norma referida a la titulación e inscripción de predios rurales es la que hemos transcrito líneas más arriba. Dicho de manera más directa, los mecanismos previstos en esta nueva ley no tendrán mayor incidencia en el sector rural.

11 El registro de predios rurales ha incorporado dentro del mismo a los llamados "parceleros", es decir a los ex-socios de las cooperativas agrarias de trabajadores, formadas en la época de la reforma agraria. Aun dentro de los mismos valles, un grueso de agricultores no pueden acceder a este registro.

el PETT sólo titula; no tiene facultades para inscribir títulos de propiedad

TÍTULOS FIRMES O REMEDO DE ELLOS

Los problemas que se presentan en el proceso de titulación de predios rurales no son pocos, por lo que cualquier intento de solución del mismo debe enfrentarlos desde un inicio.

Un primer factor está relacionado con la dimensión del problema, al que hemos aludido en las páginas anteriores. En efecto, de acuerdo a cifras del tercer censo nacional agropecuario vimos que del total de 5 millones 718 mil parcelas censadas sólo 2 millones 350 mil tenían título de propiedad (el 41,09%) y sólo 971 mil cuentan con su título inscritos en las oficinas registrales respectivas (16,98%), dejando al 83,02% restante de los propietarios de parcelas agrícolas sin títulos inscritos en los registros (lo que representa 4 millones 747 mil 084 parcelas).

Un segundo factor tiene vinculación con el incremento de las unidades agropecuarias y el minifundio. De acuerdo a los datos del censo de 1994, el número de unidades agropecuarias se ha incrementado en 50%, el mayor incremento de las mismas se observa en la costa, debido (según el INEI) al proceso de parcelación de las empresas asociativas, lo que dio como resultado un gran número de propietarios de parcelas con un promedio de 5 hectáreas de extensión; en la sierra, en cambio, el mayor incremento se habría debido a divisiones por herencia. Dicho de otra manera, mientras el Estado realiza un enorme esfuerzo por culminar la titulación, en la sociedad se incrementa constantemente el número de unidades, especialmente pequeñas.

Otro factor, asociado a los anteriores, es el de la dispersión de las parcelas. Siempre según el censo de 1994, habría un promedio de 3,3 parcelas por unidad agropecuaria, lo que significaría que por cada titular habría que hacer un esfuerzo triple por regularizar sus propiedades y, en algunos casos, estamos hablando de parcelas bastante reducidas, que no llegarían ni a una hectárea de extensión.

Frente a este panorama el Ministerio de Agricultura, a través del PETT entre 1992 y 1994 expidió 89 mil 092 títulos, fijándose para 1995 la ambiciosa meta de 120 mil títulos.¹² La evidencia que no es tan fácil avanzar a ese ritmo la dio el propio titular del ministerio cuando a mediados de marzo de 1996 declaró a "El Peruano" que "se ha legalizado 155 mil 293 títulos, tanto otorgados como sancionados". Pese a ello, como expresión más de entusiasmo que de realidad, añadió que "el proceso de titulación en la Costa concluyó el 31 de diciembre de 1995. En la Sierra terminará en 1997, mientras que en la Selva culminará en 1999".¹³

Pero el problema no es sólo numérico. También puede mencionarse una serie de problemas derivados del proceso de titulación realizado por el PETT. En efecto, el propio director ejecutivo del PETT comentando que registros públicos ha observado los títulos extendidos por este or-

12 Datos tomados de "Tierras sin dueño, la titulación de la propiedad agraria en el Perú, PROCAMPO, p. 2.

13 "El Peruano". Lima, domingo 17 de marzo de 1996, página A-2.



AGRARIO

ganismo reconocía que los mismos presentan algunos problemas. Algunas de las aludidas dificultades han consistido, tiempo atrás, en la falta de planos, pero hay también imprecisión de linderos y medidas perimétricas. En otros casos, más serios, lo que ha ocurrido es que en virtud del convenio entre el PETT y registros públicos una persona puede haber obtenido la titulación y hasta el registro de una propiedad a su nombre, sin ser precisamente el titular del derecho; ello ha dado lugar, como algunos jueces agrarios referían, a la interposición de acciones judiciales para impugnar esos títulos y sus subsiguientes inscripciones.

No se crea que los títulos inscritos en el registro de predios rurales (de momento sólo inscribibles en algunos valles costeros del departamento de Lima, como se ha dicho) carecen de problemas. En este caso, fruto de una equivocada experiencia, muchos profesionales del Derecho los denominan peyorativamente como títulos inscritos en el "registro chicha", desconociendo o tratando, más bien, de desconocer el valor que tienen y las ventajas de este sistema registral.

TÍTULOS SÍ, PERO ¿PARA QUÉ?

Esta pregunta nos remite tal vez al fondo de la cuestión revisada en este trabajo. La razón por la cual el Estado ha asumido la enorme tarea de completar o sanear la titulación de un número tan alto de predios rurales es la de otorgar seguridad jurídica a los propietarios de predios rurales y a los inversionistas.

Ello de por sí es importante en un país que, como el nuestro, enfrenta el reto de impulsar su propio desarrollo, y la agricultura en este plano tiene una enorme trascendencia, no sólo por la importancia que tiene la producción de alimentos sino por lo que significa como fuente de empleo para millones de peruanos y como fuente de ingresos derivados de las posibilidades de la agroexportación.

En esa línea, el discurso oficial añade un segundo elemento, igual aparentemente de mayor importancia el primero: que la posibilidad de usar la tierra como garantía de créditos, especialmente provenientes de entidades bancarias.

Esa voluntad política, sin embargo, para ser eficaz, debe confrontarse con la realidad a la que pretende aplicarse. Por lo que hemos visto en las páginas anteriores, entonces, ello no sería tan sencillo.

Si nos atenemos a los datos del último censo, en la zona donde más se ha incrementado el número de unidades agropecuarias ha sido precisamente en la sierra. La razón expresada por el INEI estriba en la fragmentación derivada de mecanismos hereditarios. Si ya en la sierra la presencia del minifundismo era preocupante, las tendencias graficadas en el censo deben ser objeto de mayor preocupación. Obviamente, si no se llevan adelante programas que apunten hacia la rentabilización de la agricultura y que incentiven la concentración parcelaria, dicha tendencia hacia la fragmentación y minifundización continuará. En ese sentido, los esfuerzos por sanear la titulación desde el Estado serán más exigentes y, obviamente, más onerosos.

En la costa, igualmente la información censal ha detectado un significativo crecimiento de unidades agropecuarias, en este caso atribuible al proceso de parcelación de las cooperativas agrarias, haciendo por tanto que

aumente el número de unidades en manos de pequeños productores. Las consecuencias, en términos de titulación son similares a lo expresado para el caso de la sierra.

Si ésa es la situación y el panorama para los próximos años, salvo que se actúe en sentido contrario, la tendencia será a un mayor fraccionamiento de la propiedad, lo que no sólo puede complicar los esfuerzos por sanear la titulación, sino incluso convertirlo en un despliegue de recursos inútil en pocos años si no va acompañado de un programa que frene la tendencia a la dispersión y, más bien, promueva la revalorización de las empresas agrarias y de los productores en general, favoreciendo la constitución de unidades pequeñas y medianas.

Lo fundamental está, entonces, en encontrar rentabilidad a la agricultura. Sólo así podrá esta actividad económica ser palanca de créditos y de desarrollo. Por ello, resulta importante destacar lo señalado por el presidente de la fundación Perú, Fernando Cilloniz, cuando demandaba la adopción de un marco económico que convierta nuevamente a la agricultura en una actividad rentable. **D&S**