

La Expropiación: Obras de Infraestructura y Proyectos de Inversión

ANTECEDENTES:

- ▶ Ley N° 27117 - Ley General de Expropiaciones.
- ▶ Ley N° 27628 - Ley que facilita la ejecución de obras públicas viales.
- ▶ Ley N° 30025 - Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura
- ▶ Ley 30327 - Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible (Título V, sobre medidas de simplificación de procedimientos para la obtención de bienes inmuebles para obras de infraestructura de Gran Envergadura, Art. 29 al 37 y Séptima DCF)

DECRETO LEGISLATIVO N° 1192

Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura

OBJETO

Establecer el régimen jurídico aplicable a los procesos de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de Interferencias para la ejecución de Obras de Infraestructura, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política del Perú.

ENTIDADES BAJO EL ÁMBITO DE APLICACIÓN

Todas las entidades del sector público, personas naturales o personas jurídicas (Incluye empresas prestadoras de servicios de saneamiento público de accionariado estatal Vigésima DCF [D.Leg. N°1366](#)).

PRINCIPIOS

- **Armonización de intereses:** Las entidades públicas deberán armonizar los intereses del Estado que requieren procesos ágiles y expeditivos con los derechos de los Sujetos Pasivos.
- **Celeridad y eficacia:** Quienes participan en los procesos deben ajustar su actuación a fin de lograr la obtención oportuna de los inmuebles, evitando actuaciones que constituyan meros formalismos, sin que ello vulnere el debido proceso o el ordenamiento jurídico.
- **Transparencia:** Toda la información que se utilice en los procesos deberán ser de conocimiento ciudadano, bajo el principio de publicidad establecido en el Art. 3 del TULO de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

DEFINICIONES

- **Adquisición:** Es la transferencia voluntaria de la propiedad del inmueble necesario para la ejecución de la Obra de Infraestructura, del Sujeto Pasivo a favor del Beneficiario como resultado del trato directo.
- **Expropiación:** Es la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada sustentada en la seguridad nacional o necesidad pública, autorizada únicamente por ley, a iniciativa del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada (incluye compensación por el eventual perjuicio), conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Perú y las reglas establecidas en el Decreto Legislativo N° 1192 y sus modificatorias.
- **Sujeto Activo:** Es el Ministerio competente del sector, el Gobierno Regional y el Gobierno Local responsable de la tramitación de los procesos de Adquisición o Expropiación.
- **Sujeto Pasivo:** Es el propietario o poseedor del inmueble sujeto a Adquisición o Expropiación conforme a las reglas contenidas en el presente Decreto Legislativo.
- **Beneficiario:** Es el titular del derecho de propiedad del inmueble como resultado de la Adquisición, Expropiación o transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, necesarios para la ejecución de la Obra de Infraestructura. **El único Beneficiario es el Estado** actuando a través de alguna de las entidades públicas (comprende titulares de proyectos y empresas prestadoras de servicios de saneamiento públicas de accionariado estatal o municipal).
- **Documento de Fecha Cierta:** Son documentos de fecha cierta los siguientes: a) Documentos que acrediten la propiedad en mérito a resolución judicial, administrativa, certificado u otro documento emitido por la autoridad competente, b) Documentos privados con firmas legalizadas, c) Documentos privados reconocidos judicialmente, d) Documentos privados que han sido materia de cotejo pericial conforme, respecto de la firma del otorgante, e) Escrituras imperfectas otorgadas ante Juez de Paz, f) Minutas presentadas al despacho notarial, con la respectiva constancia de su ingreso expedida por el Notario que conserva el archivo, g) Los indicados en los numerales 1 al 4 del artículo 245 del Código Procesal Civil. (D.Leg. N° 1366).

Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica desde:

1. La muerte del otorgante;
2. La presentación del documento ante funcionario público;
3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas;
4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y



PROCESOS DE ADQUISICIÓN

- 20% DE INCENTIVO
- ACUERDOS DE ADQUISICIÓN
- A CARGO DEL INVERSIONISTA

PROCESO DE EXPROPIACIÓN

PROCESO ARBITRAL

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN COACTIVA

TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DEL PROPIEDAD DEL ESTADO

LIBERACIÓN DE INTERFERENCIAS

RECONOCIMIENTO DE MEJORAS

DISPOSICIONES GENERALES DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN O EXPROPIACIÓN

ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL PROYECTO

El Sujeto Activo o el Beneficiario solicitan la inscripción de la anotación preventiva del área que comprende el proyecto de infraestructura, cuyo efecto es:

- Advertir la existencia de la afectación del predio por la ejecución de un proyecto de Infraestructura.
- No alterar el valor de los inmuebles.
- Vigencia de 60 meses.
- La SUNARP debe proceder a la inscripción en un plazo no mayor a 60 días hábiles y entregará el gráfico (D.Leg. N° 1366).
- El Sujeto Activo o el Beneficiario, bajo responsabilidad, notifica a las Municipalidades Distritales y Provinciales sobre las inscripciones de las anotaciones preventivas, para su incorporación en los PDU y otras disposiciones relativas al suelo. Los títulos, autorizaciones, licencias, permisos u otros otorgados por entidades del Estado, que contravengan la anotación preventiva, son nulos de pleno derecho. (D.Leg. N° 1366).
- No supone la identificación efectiva del Sujeto Pasivo. (Agregado D.Leg. N° 1366).

DEL SUJETO PASIVO

- ▶ Derecho de propiedad inscrito en el Registro de Predios de la SUNARP.

Cuando el Sujeto Pasivo sea una sucesión inscrita definitivamente y no inscrita en el Registro de Sucesiones. (I. D.Leg. N° 1366).

- ▶ Derecho de propiedad no inscrito pero acredita el tracto sucesivo respecto del titular registral, con documento de fecha cierta, para lo cual el Sujeto Activo, inicia un procedimiento de publicaciones, para no afectar derechos de terceros.
- ▶ El poseedor con más de diez años de antigüedad, sobre bienes de dominio privado del Estado.
- ▶ Aquellos que consten en el registro de predios y sean partes del litigio (judicial o arbitral).

En estos supuestos el Sujeto Activo está obligado a notificar a los ocupantes del bien inmueble.

- ▶ El titular del dominio fiduciario y el titular registral del bien. Para los inmuebles que forman parte de un fideicomiso.
- ▶ En bienes inmuebles no inscritos, se considera Sujeto Pasivo a aquel que acredite con documento de fecha cierta o que adquiere por prescripción (judicial o notarialmente). En caso de presentarse más de un tercero, se inicia la expropiación y el Sujeto Pasivo es aquel que acredita su derecho de propiedad con documento de fecha cierta más reciente, excepto lo regulado en Art. 1135 del CC, tratándose de concurrencia de diversos acreedores, se prefiere al acreedor de buena fe que acredite su propiedad con documento de fecha cierta más antiguo.
- ▶ La Junta de Propietarios (propiedad exclusiva y propiedad común). La transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios. Cualquier transferencia realizada sin contar con esta votación es nula de pleno derecho (Art. 43 de la Ley N° 27157).

DEL BIEN OBJETO DE ADQUISICIÓN O EXPROPIACIÓN

- ▶ Los bienes de dominio privado (inscritos y no inscritos en el registro de predios).
- ▶ Los locales y bienes de las misiones diplomáticas, oficinas consulares y organizaciones internacionales, están sujetos a los tratados suscritos por el Perú y normas de derecho internacional.
- ▶ Subsuelo y sobresuelo, se ejerce dentro de los límites del Código Civil, pueden ser materia de adquisición o expropiación, independientemente del suelo, sin perjuicio de lo señalado en la Sexta Disposición Complementaria Final, que declara de interés nacional y necesidad pública la instalación de infraestructura en el subsuelo.

Con construcciones – Adquisición o Expropiación.

Subsuelo Sin construcciones se impondrán servidumbres forzosas legales gratuitas, salvo que el propietario acredite afectación a la superficie o a su utilidad actual inmediata, se procede a la valorización de la afectación acreditada.

Pozos de ventilación - Tren Eléctrico

- ▶ Área Remanente (desvalorización significativa o resultare inútil).

IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO Y DEL BIEN OBJETO DE ADQUISICIÓN O EXPROPIACIÓN

- ▶ Certificado de Búsqueda Catastral (CBC), emitido por la SUNARP (15 días hábiles), contendrá los informes técnicos que lo sustentan y la información tanto gráfica como digital. Tendrá carácter vinculante en el aspecto técnico para la posterior inscripción del inmueble.
- ▶ El Sujeto Activo, dentro de los 10 días hábiles siguientes de identificados los inmuebles, comunica el inicio del proceso de adquisición o expropiación al Sujeto Pasivo y a los ocupantes, de existir. Estas gestiones
- ▶ El Sujeto Activo, en el plazo de 10 días hábiles, solicita a la SUNARP la inscripción de anotación preventiva del inicio del proceso de adquisición o expropiación, que tiene una vigencia máxima de un año o hasta que el Sujeto Activo informe la transferencia registral del bien inmueble a su favor, lo que ocurra primero.
- ▶ Estas gestiones son responsabilidad del Sujeto Activo quien puede realizarlas a través de una entidad del Estado o contratar a personas naturales o jurídicas.
- ▶ El registrador debe inscribir la anotación preventiva, bajo responsabilidad.
- ▶ En el caso de Obras de Infraestructura a ser ejecutadas por asociaciones público privadas, las gestiones para la adquisición se inician con la declaratoria de viabilidad. en el marco del Sistema Nacional de Inversión Pública o en Gestión de Inversiones - Invierte.pe. De ser autosostenibles se inicia con los estudios desarrollados para la etapa de diseño del proyecto.



ELABORACIÓN DEL TÉCNICO LEGAL

El Sujeto Activo, un plazo no mayor de 4 meses, elabora el expediente técnico legal con fines de tasación y lo remite al órgano encargado de la Tasación. Tratándose de Asociaciones Público Privadas, el plazo es de 3 meses. (D.Leg. N° 1366)

El órgano encargado de la Tasación tiene 10 días hábiles para calificar el expediente, en caso no cumplir con los requisitos, otorga un plazo de 10 días hábiles para la subsanación, en caso de no subsanarse devuelve el expediente al Sujeto Activo. Éste órgano tiene un plazo de 5 días hábiles para designar al Perito. La Tasación deberá efectuarse en un plazo no mayor de 30 días hábiles de designado el perito. (D.Leg. N° 1366)



PROCESO DE ADQUISICIÓN

La Adquisición de inmuebles necesarios para la ejecución de Obras de Infraestructura se realizará por trato directo entre el Sujeto Activo y Sujeto Pasivo, **en forma previa o posterior a la ley que autorice su Expropiación.**
(Art. 19 D.Leg. 1192)

PROCESO DE ADQUISICIÓN

- Recibida la Tasación, el Sujeto Activo envía al Sujeto Pasivo en el plazo máximo de 20 días hábiles una Carta de Intención de Adquisición. Previamente, deberá contar con la disponibilidad presupuestal para financiar el pago del valor indicado en la carta y con el certificado registral inmobiliario, que será emitido por la SUNARP en un plazo no mayor de 2 días hábiles. (D.Leg. 1366)
- El Sujeto Pasivo cuenta con un plazo de 15 días hábiles, para aceptar o rechazar oferta.
- Aceptación de la oferta:
 - El Sujeto Activo, tiene 10 días hábiles, para emitir resolución ministerial, resolución del gobernador regional o decreto de alcaldía, que aprueba el valor total de la Tasación y el pago, incluyendo el Incentivo.
 - El Sujeto Activo tiene un plazo máximo de 20 días hábiles para gestionar la suscripción del instrumento de transferencia y efectuar el pago del valor total de la Tasación. En los casos vinculados con fondos de fideicomisos u otras operaciones complejas, se amplía el plazo hasta 60 días hábiles.
- Para efectos de la inscripción es título suficiente i) del Formulario Registral y ii) el documento que acredite el pago del monto del valor total de la Tasación a favor del Sujeto Pasivo. Si la afectación del inmueble es parcial deberá adjuntarse la documentación gráfica correspondiente, que deben ser suscritos por verificador catastral del Registro de Predios.
- La demora en el pago del valor de la Tasación genera intereses legales, que se calculan desde el vencimiento del plazo de 10 día hábiles para la emisión de la norma que apruebe el valor total de Tasación hasta la fecha efectiva de pago, salvo que la demora en el pago se deba a causales atribuibles al Sujeto Pasivo.
- El Sujeto Pasivo debe desocupar y entregar el bien inmueble afectado, en el plazo máximo de 10 días hábiles para predios libres y 30 días hábiles para inmuebles ocupados o en uso. Este plazo puede ser incrementado a 30 días hábiles por el Sujeto Activo, cuando por la actividad económica que se realice sobre el predio, se requiera de algún tipo de autorización o habilitación administrativa.
- En caso de incumplimiento, el Sujeto dentro del plazo de 2 días hábiles, requiere al Sujeto Pasivo la entrega del inmueble dentro del plazo de 5 días hábiles, bajo apercibimiento del inicio del procedimiento de ejecución coactiva.

PROCESO DE EXPROPIACIÓN

CONSTITUCIÓN POLITICA

Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio. Concordante con Art. 928 del C.C, que señala que la expropiación se rige por la Ley de la materia.

EXPROPIACIÓN

Es la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada, autorizada únicamente por ley expresa del Congreso en favor del Estado, a iniciativa del Poder Ejecutivo, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, de inmuebles que se requieren para la ejecución de Obras de Infraestructura o por otras razones de necesidad pública o seguridad nacional declaradas por ley; y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio al Sujeto Pasivo.

En la Ley autoritativa de Expropiación debe señalarse la razón de necesidad pública o seguridad nacional que justifica la Expropiación.

LEY N° 30025 (*)

Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura

QUINTA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL:

Declara de necesidad pública la ejecución de las obras de infraestructura de interés nacional y autoriza la expropiación de los bienes inmuebles que resulten necesarios para:

- INFRAESTRUCTURA VIAL.
- INFRAESTRUCTURA AEROPORTUARIA
- INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA
- INFRAESTRUCTURA PORTUARIA
- INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA
- INFRAESTRUCTURA PARA PASOS DE FRONTERA
- INFRAESTRUCTURA DIVERSA
- INFRAESTRUCTURA DE AGUA Y SANEAMIENTO
- INFRAESTRUCTURA DE DESARROLLO URBANO
- INFRAESTRUCTURA DE MOVILIDAD URBANA Y RURAL

SUPUESTOS DE EXPROPIACIÓN:

- El rechazo de la oferta de Adquisición
- Vencido el plazo de 15 días hábiles, sin que el Sujeto Pasivo haya aceptado la oferta de Adquisición.
- Los Sujetos Pasivos en un proceso judicial, donde se discute la propiedad del bien, no hayan llegado a un acuerdo.
- En caso de duplicidad registral entre propiedades de terceros, estos no hayan llegado a un acuerdo.
- En caso de duplicidad registral entre propiedad estatal y propiedad privada.

La expropiación no es aplicable en tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios; ni en áreas de Reserva Territorial o Reserva Indígena de Poblaciones Indígenas en Aislamiento Voluntario y/o Contacto Inicial (Consulta Previa Convenio OIT 169 02.02.1995).

PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN.-

- El Sujeto Activo dentro de los 15 días hábiles siguientes al rechazo o al vencimiento del plazo, expide la norma que aprueba la ejecución de Expropiación del bien inmueble y el valor de la Tasación.
- El pago por consignación surtirá efectos respecto al Sujeto Activo, sin perjuicio del derecho que tengan terceros afectados para accionar contra quien hubiere recibido el pago o consignación indebidamente. Concordante con la 5Ta DCF del D.Leg. N° 1192

NORMA QUE APRUEBA LA EJECUCIÓN DE LA EXPROPIACIÓN

- Identificación del Sujeto Activo y del Sujeto Pasivo de la Expropiación.
- Identificación precisa del bien inmueble. Informe de la Oficina de Catastro del Registro respectivo, y/o el certificado registral inmobiliario, según corresponda, los cuales deberán ser expedidos por la SUNARP (15 días hábiles).
- Aprobación del valor de la Tasación y la orden de consignar en el Banco de la Nación.
- La orden de inscribir el bien inmueble a favor del Beneficiario ante la SUNARP, bajo responsabilidad y sanción de destitución.
- La orden del levantamiento de toda carga o gravamen que contenga la Partida Registral del predio afectado, de ser el caso, el Registrador debe proceder a su levantamiento, bajo responsabilidad
- La orden de notificar al Sujeto Pasivo del bien inmueble a expropiarse, requiriéndole la desocupación y entrega del bien inmueble expropiado, bajo apercibimiento de iniciar el procedimiento de ejecución coactiva para el lanzamiento o toma de posesión.
- La consignación a favor del Sujeto Pasivo debe efectuarse dentro de los 10 días hábiles siguientes de emitida la norma que aprueba la Expropiación, bajo responsabilidad del funcionario encargado de efectuarla. En los casos de pagos vinculados con fondos de fideicomisos u otras operaciones complejas, se podrá ampliar el plazo hasta sesenta días hábiles.
- La norma que apruebe la ejecución de la Expropiación es publicada en el diario oficial El Peruano y notificada notarialmente o a través del juez de paz, al Sujeto Pasivo, anexando obligatoriamente copia fedateada del documento que acredite la consignación ante el Banco de la Nación o ante la autoridad respectiva que tenga a su cargo el proceso.
- La norma que aprueba la ejecución de la expropiación es inimpugnable.

DUPLICIDAD DE PARTIDAS

- Se identifican como Sujetos Pasivos a los titulares registrales involucrados en la duplicidad.
- Las personas que integran el Sujeto Pasivo pueden acordar con el Sujeto Activo el sometimiento voluntario al procedimiento de trato directo. A falta de acuerdo o de darse otra causal, se procederá a la expropiación. La consignación del valor de la Tasación a nombre de los titulares registrales será entregada al legítimo propietario cuando se defina la propiedad del predio en la vía judicial, arbitral o en otro mecanismo de solución de controversias.
- Duplicidad de partidas entre particulares y estatales (empresas del Estado), el Sujeto Activo solicitará en la vía judicial la consignación del valor de la Tasación a nombre de los titulares registrales. Dicha consignación se mantendrá hasta que se establezca de modo definitivo la propiedad del predio en la vía judicial, arbitral o en otro mecanismo de solución de controversias. La consignación se someterá a las siguientes reglas:
 - a. Se entregará al particular si es identificado como el titular del inmueble.
 - b. Se restituirá al Sujeto Activo si el derecho de propiedad es definido a favor de la entidad estatal involucrada en la duplicidad de partidas."

PROCESO ARBITRAL O JUDICIAL

CAUSALES

- a. Revisión del valor de Tasación.
- b. Adquisición del área remanente cuando sufre una real desvalorización o resultare inútil para los fines a que estaba destinado con anterioridad a la Expropiación parcial.
- c. Las duplicidades de partidas siempre que la controversia no se relacione con la impugnación de actos administrativos.

Los arbitrajes iniciados bajo esta causal se tramitarán entre las partes involucradas en la duplicidad de partidas y sólo serán de conocimiento del Sujeto Activo en su etapa inicial, a fin de verificar la entrega anticipada de la posesión del inmueble. (Art. 35).

GENERALIDADES

- a. En ningún caso se admite el cuestionamiento en sede arbitral o judicial de la norma que aprueba la ejecución de la Expropiación a favor del Sujeto Activo, bajo responsabilidad.
- b. El cobro del monto consignado a favor del Sujeto Pasivo, implica su consentimiento y conformidad sobre el valor de la Tasación aprobado por el Sujeto Activo, salvo pacto en contrario a efectos de obtener la posesión del bien inmueble.
- c. El cuestionamiento en la vía arbitral o judicial caduca a los dos años contados desde la fecha de consignación de la indemnización justipreciada.
- d. La Tasación que sea ordenada en sede arbitral o judicial, se elabora conforme a los criterios establecidos en el artículo 13 del Decreto Legislativo y respetando la fecha y elementos de la inspección ocular del informe técnico de tasación emitido por el órgano encargado.

PROCEDIMIENTO ARBITRAL

- ▶ El sometimiento al procedimiento arbitral, significa la aplicación de las reglas del arbitraje en el D.Leg. N° 1192, siendo de aplicación supletoria el Decreto Legislativo N° 1071, Decreto Legislativo que norma el Arbitraje.
- ▶ El Sujeto Activo puede oponerse a acudir al arbitraje dentro del plazo máximo de 10 días hábiles de recibida la comunicación del Sujeto Pasivo. En caso de no manifestar expresamente su negativa, dentro del plazo señalado, se entiende que el Sujeto Activo ha aceptado someterse al arbitraje.
- ▶ Los árbitros, Tribunal Arbitral y/o los peritos que designe o contrate, se sujetarán a lo dispuesto en el presente D.Leg. N° 1192.
- ▶ El Sujeto Activo y el Sujeto Pasivo pueden acordar someterse al arbitraje siempre que el Sujeto Pasivo efectúe la entrega anticipada de la posesión del inmueble.
- ▶ Los honorarios de los árbitros se determinan de acuerdo a una tabla que se establecerá por Resolución Ministerial del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, la cual considera que los honorarios se calculen en base a la aplicación de un porcentaje sobre el monto de lo discutido, el cual se define como la diferencia entre las pretensiones de las partes.
- ▶ El Sujeto Activo y el Sujeto Pasivo podrán acordar someterse al arbitraje de un Centro de Arbitraje.
- ▶ El plazo del proceso arbitral no podrá exceder de 6 meses desde la admisión de la demanda, hasta la emisión del laudo.
- ▶ Las decisiones arbitrales o judiciales, con autoridad de cosa juzgada, que ordenan el pago de montos adicionales, deberán ser efectivas por el Sujeto Activo en un plazo máximo de 20 días hábiles. En los casos de pagos vinculados con fondos de fideicomisos u otras operaciones complejas, ese plazo se podrá ampliar hasta 60 días hábiles.



“Para la ejecución de obras de infraestructura, es necesaria la participación de todos y lo hacemos para siempre”

MUCHAS GRACIAS...

Abg. Tania Macedo