

Modifican DL de adquisición y expropiación de inmuebles para obras de infraestructura

Lima, viernes 26 de mayo de 2023

Alerta Legal Infraestructura, APP y Oxl

En mérito al Decreto Legislativo n.º 1559, publicado el 25 de mayo de 2023 en el Diario Oficial El Peruano, se modificaron diversos artículos del Decreto Legislativo n.º 1192, decreto legislativo que aprueba la 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 (en adelante, el “Decreto Legislativo n.º 1192”).

¿Cuál es la finalidad de la norma?

Ante la desaceleración económica producida por los eventos postpandemia del COVID-19, el Decreto Legislativo n.º 1559 busca establecer medidas especiales que permitan salvaguardar e impulsar la inversión en proyectos de infraestructura y servicios públicos, bajo mecanismos de inversión pública, privada y público privada.

Así, establece medidas que optimicen, mejoren y agilicen los procesos y plazos de adquisición y disponibilidad de terrenos para el desarrollo de proyectos de inversión.

Las principales modificaciones realizadas al Decreto Legislativo n.º 1192 son las siguientes:

1. En caso de que la entidad pública necesite la posesión anticipada del inmueble, se suscribirá el respectivo acuerdo con el Sujeto Pasivo y se le pagará un incentivo equivalente al treinta por ciento (30%) del valor comercial del inmueble.

Este incentivo solo se podrá otorgar hasta antes de que se inicie el procedimiento de expropiación.

2. Definen el término “ocupante”, como aquellas las personas que a pesar de ocupar el predio materia de adquisición o expropiación, no acreditan su posesión durante el plazo de diez (10) años.

3. Cuando el Sujeto Pasivo de la adquisición o expropiación sea una sucesión, está debe estar inscrita en el Registro de Sucesiones; caso contrario, se considera como Sujeto Pasivo al titular registral.

En dicha circunstancia, la norma señalaba que no era necesario efectuar la comunicación de la afectación ni de la intención de pago; sino que, una vez recibida la tasación, se daba inicio al procedimiento de expropiación.

Actualmente, la norma dispone que si la titularidad registral recae en una copropiedad o en el cónyuge sobreviviente inscrito como titular registral deberá comunicarse a éstos el inicio del procedimiento de expropiación.

4. Se reduce de diez (10) a cinco (5) días hábiles, el plazo para que los terceros interesados en cuestionar la propiedad del inmueble se presenten ante el Sujeto Activo.

Asimismo, actualmente la norma señala que este plazo ya no se computa a partir de la publicación del aviso en el Diario Oficial El Peruano; sino, desde el día siguiente de efectuada la publicación.

5. Se disminuye el plazo de diez (10) a cinco (5) días hábiles para que terceros con legítimo interés cuestionen el reconocimiento de las mejoras al poseedor u ocupante del inmueble.

6. En caso de existir un proceso judicial o arbitral en el que se discuta la propiedad el inmueble; éste se

podrá adquirir siempre que exista mutuo acuerdo entre las partes del litigio, en ese caso, previamente a la consignación del valor total de la tasación, debe haberse entregado el inmueble.

Una vez que se haya resuelto el litigio, el Juez o el Árbitro endosará el monto al legítimo propietario.

7. Si el inmueble objeto de adquisición o expropiación no está inscrito en Registros Públicos y existe un proceso judicial o arbitral en el que se discute su propiedad o el mejor derecho del poseedor con diez (10) años de antigüedad, se entenderá como Sujeto Pasivo a las partes en litigio.

El pago de la indemnización justipreciada se consigna hasta que el proceso judicial o arbitral que determine el mejor derecho de propiedad o mejor derecho del poseedor con diez (10) años de antigüedad quede consentido y ejecutoriado.

8. En caso de que en el inmueble objeto de adquisición o expropiación existan cultivos permanentes, el Sujeto Activo o el Beneficiario podrá acordar un plazo para la entrega del inmueble el que se considerará cuándo se realizará la cosecha de los cultivos.

9. Se establece que los poseedores y ocupantes de los inmuebles que serán objeto de adquisición o expropiación deben prestar facilidades para que el Sujeto Activo o el Beneficiario realice la inspección ocular. Si ésta no puede realizarse como consecuencia de la negativa de los poseedores y ocupantes, se debe dejar constancia de ello a través de un acta policial, notarial o judicial.

Para determinar el valor comercial del bien, el Sujeto Activo o el Beneficiario considerarán la información obtenida in situ, adoptando fuentes de información municipal, registral, u otras que coadyuven a determinar su valor.

10. Para determinar el daño emergente, se debe precisar –entre otros conceptos– si es necesario el acondicionamiento del área remanente en condiciones similares a las identificadas en la inspección ocular, que no exceda el valor comercial del inmueble.

11. El pago o consignación del valor de la tasación y de las mejoras se realiza en el Banco de la Nación.

12. Si a la fecha del inicio del proceso de adquisición, el inmueble tiene un uso industrial o comercial y se encuentra en funcionamiento, se otorga hasta noventa (90) días hábiles para su desocupación y entrega. Este plazo puede ser prorrogado cuando debido a la actividad que se realice en el predio, se necesite alguna autorización o habilitación administrativa para concluirla. De ninguna forma el plazo total para desocuparlo podrá exceder los ciento veinte (120) días hábiles.

13. La oferta enviada en la Carta de Intención de Adquisición se entenderá rechazada y, por tanto, se dará inicio al procedimiento de expropiación, cuando:

a. Transcurran diez (10) días hábiles desde que el Sujeto Pasivo ha recibido la Carta de Intención de Adquisición y no haya manifestado su conformidad.

b. El Sujeto Pasivo haya aceptado la oferta, pero en el plazo de veinte (20) días hábiles, computados desde la emisión de la norma que aprueba el valor total de la tasación y el pago, no se haya suscrito el instrumento de transferencia del inmueble a favor del Beneficiario.

c. Exista constancia notarial del no apersonamiento del Sujeto Pasivo a la suscripción de la transferencia del inmueble a favor del Beneficiario.

14. Se disminuye el plazo de quince (15) a diez (10) días hábiles, para que el Sujeto Activo expida la norma que apruebe la ejecución de la expropiación y el valor de la tasación.

15. La entidad pública o quien ejecute la obra de infraestructura, enviará una comunicación a las empresas prestadoras de servicios públicos o a los titulares de los inmuebles, otorgándoles veinte (20) días hábiles para que informen las interferencias existentes dentro del área en la que la obra se

realizará.

Mediante solicitud del titular de la interferencia dicho plazo se podrá ampliar hasta por cuarenta (40) días hábiles, la solicitud deberá sustentarse en la magnitud de los trabajos de liberación a realizar, o en la complejidad en el levantamiento de la información requerida.

16. La entidad pública puede proceder con la liberación de interferencias que se encuentren dentro del área del derecho de vía o de ejecución de las obras de infraestructura, en los siguientes casos:

- a. Cuando no se pueda identificar al titular de las instalaciones, infraestructura o bienes.
- b. Si el titular de las instalaciones, infraestructura o bienes, que tengan la condición de inoperativas o dadas de baja, no atienda los requerimientos de la entidad en un plazo de treinta (30) días calendario.
- c. Si el titular de las instalaciones, infraestructura o bienes autorice a la entidad su remoción, al haberla declarado en abandono.
- d. Cuando el titular de las instalaciones, infraestructura o bienes manifieste no contar con la suficiente capacidad logística.

17. Se habilita a la Autoridad para el Transporte Urbano de Lima y Callao (ATU) para que se constituya como Sujeto Activo, es decir, como responsable de la tramitación de los procesos de adquisición o expropiación.

Asimismo, el Decreto Legislativo n.º 1559 autoriza a las entidades del gobierno nacional titulares de proyectos priorizados en el “Plan Nacional de Infraestructura Sostenible para la Competitividad 2022 – 2025”, a inaplicar hasta el 31 de diciembre de 2025, las disposiciones de la Ley n.º 30225, Ley de Contrataciones del Estado, únicamente para las contrataciones de servicios que se requieran para ejecutar las disposiciones del Decreto Legislativo n.º 1192, las contrataciones de servicios de consultorías de obras y obras destinadas a la liberación de interferencias.

¿A quiénes afecta?

A las entidades públicas que, en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192, llevan a cabo procedimientos de adquisición y expropiación de inmuebles; y a los titulares de dichos inmuebles.

¿De qué manera los afecta?

Durante el desarrollo del procedimiento de adquisición y expropiación, las entidades públicas y los titulares de los inmuebles deben cumplir las nuevas disposiciones.

¿Cuándo entra en vigencia?

Al día siguiente de su publicación, es decir, desde el 26 de mayo de 2023.

Puede acceder al texto completo del Decreto Legislativo n.º 1159 en el siguiente enlace:

[Texto completo del Decreto Legislativo n.º 1559](#)

Para más información puede contactarse directamente con Juan Carlos Salinas (jsalinas@munizlaw.com), Magali Lazo (mlazo@munizlaw.com), Diego Mori (dmori@munizlaw.com) o Juan Tomaylla (jtomaylla@munizlaw.com).