

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Administrativo

**Regulación de la adquisición de inmuebles por trato directo en el
marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192**

Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad
en Derecho Administrativo

Autor:

Katherine Milagros Villarreal Neyra

Asesor:

Juan Carlos Morón Urbina

Lima, 2021

RESUMEN

La creciente ejecución de obras de infraestructura, entre ellas, las de infraestructura vial, requiere por parte del Estado peruano, una acción eficiente y eficaz a fin de poder llevar a cabo dichas obras. En ese sentido, y como paso previo a la ejecución de la obra, se requiere la adquisición de aquellos inmuebles que se encuentren dentro del trazo de la obra de infraestructura vial, por lo que, para efectuar dicha adquisición, el Estado peruano ha venido promulgando diversas normas que contienen los principios y procedimientos propios de esta forma de adquisición. Así, desde hace unos cinco (05) años aproximadamente, se ha promulgado de manera continua diversas leyes, con el fin de dotar a la administración de todos los mecanismos necesarios para hacer posible que la adquisición de inmuebles se lleve a cabo dentro del marco constitucional.

De esta manera, el presente trabajo busca profundizar en el conocimiento y difusión del marco normativo dentro del cual la administración lleva a cabo dicha labor, a fin de coadyuvar en la protección de los derechos que le asisten a la población, así como establecer bases para futuras reformas, tomando como referencia los mecanismos y procedimientos existentes en la experiencia comparada.



INDICE

INTRODUCCIÓN.....	4
CAPÍTULO I: REGULACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR TRATO DIRECTO EN EL DERECHO PERUANO	
1.1 Antecedentes del procedimiento de adquisición de inmuebles por trato directo	6
1.2 Principios que regulan el procedimiento	11
1.3 Naturaleza jurídica del procedimiento	12
1.4 Entidades administrativas competentes, en relación a las obras de infraestructura vial	13
1.5 Diferencias entre el procedimiento de adquisición de inmuebles por trato directo y el procedimiento de expropiación	15
CAPÍTULO II: ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR TRATO DIRECTO: DERECHO PERUANO	
2.1 Legislativa.....	16
2.2 Administrativa.....	17
2.2.1 Identificación de los sujetos pasivos.....	18
2.2.1.1 Sujetos pasivos sobre bienes inmuebles inscritos.....	18
2.2.1.2 Sujetos pasivos sobre bienes inmuebles no inscritos.....	19
2.2.2 Determinación del valor de los inmuebles.....	20
2.2.3 Comunicación de la carta de afectación e intención al sujeto pasivo..	21
2.2.3.1 Incentivo como parte del valor total de la tasación.....	22
2.2.4 Emisión del acto administrativo.....	23
CAPÍTULO III: REGULACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR TRATO DIRECTO EN EL DERECHO COMPARADO	
3.1 España.....	24
3.1.1 Autoridad administrativa competente e identificación del afectado.....	24
3.1.2 Procedimiento.....	25
3.2 Colombia.....	26
3.2.1 Autoridad administrativa competente	26
3.2.2 Procedimiento.....	27
3.3 Diferencias y semejanzas entre el régimen español y colombiano con el peruano.....	28
CONCLUSIONES.....	31
RECOMENDACIONES.....	32
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	33

INTRODUCCIÓN

La Constitución Política del Perú en su artículo 70° reconoce la inviolabilidad del derecho de propiedad. A su vez, reconoce que dicho derecho puede verse limitado por razones de seguridad nacional o necesidad pública, en cuyos casos se ha previsto el pago de una indemnización a favor de los afectados. Este procedimiento de afectación del derecho de propiedad reviste formalidades establecidas en las leyes de la materia, las cuales deben ser seguidas por aquellas entidades que tienen a su cargo, la labor de llevar a cabo la afectación del derecho de propiedad.

Bajo esa premisa, en la última década, y en el marco de la ejecución de obras de infraestructura vial, y con el fin de evitar mayores dilaciones que conlleven al incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Estado en el marco de la celebración de los contratos que celebra con terceros, es que el Estado ha pretendido solucionar los percances que surgen para la adquisición de los bienes que se encuentran ubicados en las áreas que comprenden la ejecución de las obras de infraestructura. En ese sentido, con mayor o menor acierto, ha venido promulgando, sobre todo a partir del 2015, diversas Leyes, Decretos Legislativos y Decretos de Urgencia que han pretendido regular con mayor precisión el procedimiento a partir del cual es posible la adquisición de dichos inmuebles, tendiendo siempre a salvaguardar los derechos que le asisten a los propietarios y/o poseedores de los inmuebles que se verían afectados.

Es así, que se ha regulado la adquisición de los inmuebles no solo a partir de la transferencia forzosa de la propiedad como lo es la expropiación (procedimiento al cual se hace referencia de manera específica en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú), sino también a través de una transferencia voluntaria por los afectados a favor del Estado, esto es, a través del procedimiento denominado trato directo¹, siendo ambos llevados ante entidades de la administración pública.

Cabe mencionar que el procedimiento de adquisición de inmuebles por trato directo, no es de reciente regulación, en tanto estuvo prevista en la Ley General de Expropiaciones-Ley N° 27717, así como en las Leyes N° 30025² y N° 30327³. La dación

¹ Es preciso señalar que las normas referidas a la adquisición de inmuebles que es materia de análisis, denominan al procedimiento de adquisición voluntaria de inmueble, como uno de trato directo.

² “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”, actualmente derogada por la única disposición complementaria derogatoria del Decreto Legislativo N° 1192, salvo la Quinta Disposición Complementaria Final, la misma por la cual se declaró de necesidad pública diversas obras de infraestructura, autorizándose la expropiación sobre los bienes que fueran necesarios para la ejecución de las referidas obras de infraestructura.

³ “Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible”. En el capítulo V, reguló las medidas de simplificación de procedimientos para la obtención de inmuebles para obras de infraestructura de gran envergadura,

de estas leyes, generó que las normas relativas a la adquisición de inmuebles, ya sea de manera voluntaria o como consecuencia de la ejecución de la expropiación, se encontrara dispersa, por lo que el Estado consideró necesaria la emisión de una norma genérica que sintetizara y estableciera los plazos a cumplirse en estos tipos de procedimiento.

Es a partir de la dación del Decreto Legislativo N° 1192 y sus sucesivas modificaciones, en la que dicho procedimiento tuvo un mayor desarrollo. En ese sentido, no es de extrañar que la adquisición de inmuebles haya tomado una mayor preponderancia frente a los procedimientos de expropiación, quizás por el “beneficio” que éste trae consigo, como lo es el ofrecimiento de un incentivo por la transferencia voluntaria del inmueble, el cual en un primer momento fue regulado por un monto del 5% del valor comercial del inmueble, habiéndose, con las últimas modificaciones, producido su incremento a un 20% del valor comercial del inmueble, incentivo que no se efectúa en los casos en los que la adquisición del inmueble se lleve a cabo mediante la expropiación.

Si bien no tenemos conocimiento del porcentaje en el que se ha dado el incremento en la adquisición voluntaria de inmuebles, sí es notorio el incremento de la ejecución de obras infraestructura en la última década, resultando pertinente analizar cómo es que se lleva a cabo el procedimiento de adquisición voluntaria de inmuebles en sede administrativa, en aras de determinar: i) su diferencia con el procedimiento de expropiación y; ii) el ámbito de discrecionalidad, si es que lo hubiere, que tiene la entidad administrativa para ejercer sus funciones en el marco de este procedimiento.

Las últimas modificaciones, han traído consigo, una serie de cambios no solo en los plazos otorgados a los afectados con el que fin de que manifiesten su aceptación al procedimiento de trato directo, sino también en aquellos plazos con los que cuenta la administración a fin de emitir la resolución con la cual se pone fin al procedimiento de trato directo. De igual manera, y con el fin de agilizar la adquisición de inmuebles, se ha visto por conveniente eliminar, disminuir o modificar distintos requisitos propios del procedimiento de adquisición de inmuebles, que habían sido previstos en el Decreto Legislativo N° 1192 publicado el 23.08.2015, y que, hoy por hoy, no se puede tener certeza de que tan favorable o desfavorables sean dichos cambios.

CAPITULO I: REGULACIÓN DE LA ADQUISICIÓN POR TRATO DIRECTO DE INMUEBLES EN EL DERECHO PERUANO

1.1 Antecedentes del procedimiento de adquisición de inmuebles por trato directo

El procedimiento de adquisición de inmuebles por trato directo, podría señalarse que es de reciente regulación, en la medida que, si bien la adquisición de inmuebles para la ejecución de obras de infraestructura vial es de larga data, no es sino, a partir del 2002 con la dación de Ley N° 27117, Ley General de Expropiaciones, en la que se regulade manera expresa el procedimiento de trato directo.

Es así, que, si nos remontamos a las normas que en un primer momento regularon el mecanismo por el cual el Estado podía obtener, para sí, inmuebles necesarios para la ejecución de obras en general, y entre ellas, de infraestructura vial, podemos advertir que éstas estuvieron reguladas dentro del régimen de expropiación.

La primera norma que regula el procedimiento de expropiación es la Ley de 12 de noviembre de 1900, la misma que dispuso que la privación de la propiedad podía hacer por razones de utilidad pública, declarada mediante el Congreso o el Ejecutivo, estableciendo a su vez, un porcentaje de 1% como precio de afección y un 5% como indemnización, siendo dicha norma derogada por la Ley N° 9125.

Al respecto, la norma antes señalada, se estableció como causales de la expropiación no solo la utilidad pública, como la había regulado la ley antecesora, sino también el de necesidad pública. Asimismo, en el artículo 4 de la mencionada ley, se establece la competencia de estos procedimientos a favor de los jueces de primera instancia en donde se ubican los inmuebles a expropiarse, así como se permite el cuestionamiento del valor de la tasación del inmueble, en un primer momento, por parte del afectado a través de un perito de parte, por lo que al haber contradicción, correspondía que el valor sea determinado por un perito dirimente, cuya decisión también puede ser objeto de cuestionamiento posterior, tanto por la parte expropiada como por la parte expropiante, no obstante este cuestionamiento se producía independientemente de efectuarse la transferencia a favor del Estado. Respecto de esta ley, cabe resaltar la regulación que realiza respecto de los ocupantes⁶ que se encuentran en el inmueble, disponiendo que, si bien no es procedente su apersonamiento en el proceso judicial de expropiación, sí es factible que los mismos interpongan una acción para hacer valer

sus derechos, ante el juzgado en el cual se tramita el proceso expropiatorio⁴.

Cabe señalar que en la Ley N° 9125 no se hace mención a los porcentajes a favor del afectado correspondiente a la indemnización que sí fueron regulados en la Ley de 12 de noviembre de 1900.

Posteriormente, durante la época de la reforma agraria, se promulgó el Decreto Ley 17716, el cual reguló una causal para efectuar la expropiación, distinta a la anteriormente prevista, esto es, el interés social. Dicha norma fue modificada mediante decretos, uno de ellos, el Decreto Ley N° 21221, el cual fue expedido, según su propio considerando⁵ en salvaguarda de los intereses del Estado, siendo la modificación más trascendente, la preponderancia que asume el juez en el procedimiento de expropiación, al recaer en él (en caso de que contradicción entre la valorización realizada por el perito de parte y el perito del Estado), la obligación de determinar el valor de la tasación del inmueble expropiado. Cabe precisar que dicha determinación, al igual que en la regulación anterior, se realiza previa valorización por parte del perito dirimente.

El referido Decreto Ley N° 17716 fue derogado a través del Decreto Ley N° 313, Ley General de Expropiación, el cual unificó las diversas causales por las cuales el Estado se encontraba facultado a expropiar bienes de los particulares, siendo éstas: el interés social, la necesidad y utilidad pública. Asimismo, el procedimiento se tramita ante el juez del lugar en donde se encuentre el bien a expropiarse. Diversos artículos de dicha ley fueron derogados, en razón de la promulgación del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil⁶, en el cual se precisó la vía procedimental en la cual se tramita el procedimiento expropiatorio, siendo ésta el procedimiento abreviado.

Bajo ese escenario, se promulgó la Ley N° 27117, la cual trajo consigo la introducción de una nueva causal de expropiación que no había sido abordada con

⁴ Cabe resaltar la finalidad que tuvo dicha norma, en el sentido de reconocer derechos a los ocupantes, y no solo a los propietarios de los inmuebles, no obstante, de no haberse profundizado en su regulación. A la fecha, advertimos que, independientemente de que el inmueble sea adquirido por expropiación o vía trato directo, también se ha regulado la situación jurídica de los ocupantes, reconociéndoles un determinado pago a su favor, conforme a lo previsto en la Tercera Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192.

⁵ Primer considerando de la Decreto Ley N° 21221: “Que la Ley 9125, no cautela debidamente los intereses del Estado, y no concuerda con los principios y la doctrina sobre la intervención de los peritos del proceso judicial correspondiente”

⁶ Aprobado por Resolución Ministerial N° 010-93-JUS de fecha 08.01.1993

anterioridad en las normas referidas a los procedimientos expropiatorios. Esta causal es la seguridad nacional. Es así, que se reguló como causales de la expropiación: la necesidad pública y la seguridad nacional, dejando a un lado la causal de interés social que había sido regulada en el Decreto Ley N° 313.

Es en esta norma en la que se puede apreciar por primera vez, la referencia a un incipiente “trato directo⁷”. Este consistía en una oferta realizada por el sujeto activo⁸ al sujeto pasivo⁹ a través de una carta notarial, la cual comprendía el valor comercial del inmueble más el 5% de dicho valor como indemnización, respecto de la cual el sujeto pasivo, dentro de los 15 días posteriores y mediante una carta notarial, podía manifestar su aceptación a la propuesta realizada y, una vez realizado el pago por parte del sujeto activo, culminaba el procedimiento expropiatorio, como lo denominaba la norma. En ese sentido, de llevarse a cabo el procedimiento mediante este mecanismo, no existe intervención del órgano jurisdiccional, como sí había estado regulado en la normativa anterior, siendo un trámite administrativo, llevado a cabo por el sujeto activo de la expropiación, recurriendo a la vía judicial en aquellos casos de negativa o cuando no exista respuesta por parte del sujeto pasivo.

Asimismo, se establece en la mencionada ley, se hace mención expresa de la jurisdicción arbitral, a las cuales se podía acudir el sujeto pasivo para cuestionar tres aspectos¹⁰: i) el valor objetivo del bien expropiado; ii) determinación de los perjuicios que se generen al sujeto pasivo; y iii) solicitud de expropiación total del bien.

No obstante, es con la dación de la Ley N° 27628¹¹, con la que se reguló en estricto el trato directo en las obras públicas viales, estableciéndose que el monto del valor de la tasación era fijado por Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento¹². Asimismo, se establece agregar un porcentaje adicional correspondiente al 10% del valor del terreno y mejoras, esto es, se produce un incremento en relación al pago adicional previsto en la Ley N° 27117,

⁷ Artículo 9 de la Ley N° 27117: “(...) en un plazo de 5 (cinco) días útiles, contados a partir de la publicación de la resolución a que se refiere el artículo precedente, el sujeto activo de la expropiación formulará al sujeto pasivo mediante carta notarial una oferta (...)”

⁸ Autoridad encargada de llevar a cabo el procedimiento de adquisición de inmuebles.

⁹ Es la persona afectada, en tanto su inmueble se encuentra dentro del derecho de vía de una obra de infraestructura vial.

¹⁰ Artículo 25 de la Ley N° 27117.

¹¹ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el día 09.01.2002.

¹² Respecto a la autoridad que realiza la tasación del inmueble, también puede advertirse un cambio, en razón que conforme a la normativa anterior, la valorización era realizada por peritos del Estado, peritos de partes, y de ser el caso por peritos dirimientes que formaban parte de una relación de perito previamente inscritos en el poder judicial, estableciéndose posteriormente en la Ley N° 27117, que la tasación estaba a cargo del Consejo Nacional de Tasaciones-CONATA, que posteriormente fue fusionada, en calidad de absorbida, por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante el Decreto Supremo N° 025-2006-VIVIENDA del 08.09.2006.

el cual tan solo había previsto un 5% del valor comercial del inmueble.

Un cambio sustancial, fue la prevista mediante Ley N° 29171¹³, en tanto se dispuso que el procedimiento de expropiación podría llevarse a cabo en la vía arbitral, en aquellos casos en los que los procedimientos estén referidos a “(...) obras públicas de infraestructura hidráulica, energética, de transportes y de saneamiento, de gran envergadura (...)”¹⁴ si es que así lo decidía el sujeto activo, siempre y cuando no hubiera oposición por parte del sujeto pasivo dentro del plazo establecido en la norma. Así también, cabe resaltar que esta ley, permitió la intervención de terceros en el procedimiento de expropiación, distintos del sujeto activo y sujeto pasivo, lo que diferencia la forma en la que había sido abordada la intervención de terceros en las diferentes normas antes señaladas, por cuanto si bien algunas normas sí previeron la posibilidad de terceros, éstos no formaban parte del procedimiento en sí mismo, sino que podían hacer valer su derecho a través de otro proceso judicial ante el mismo juzgado encargado del procedimiento expropiatorio.

Luego mediante Ley N° 30025 y Ley N° 30327, se establecieron diversas disposiciones para la adquisición y expropiación de inmuebles para la ejecución de obras de infraestructura, haciendo especial énfasis en los plazos del procedimiento, resaltando también la declaración de necesidad pública de más de 80 obras de infraestructura de diversa índole.

Como puede advertirse, la normativa referida a la adquisición u expropiación de inmuebles ha sido objeto de regulación a través de una gran cantidad de normas, lo que podría conllevar a una incorrecta aplicación o entendimiento de las mismas, tanto por parte del sujeto pasivo como del sujeto activo.

Es recién en el año 2015, en el que se promulga el Decreto Legislativo 1192, el mismo que derogó diversas normas¹⁵, con el propósito de regular de manera integral y unificada el procedimiento de adquisición y expropiación de inmuebles para la

¹³ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el día 23.12.2007.

¹⁴ Artículo 2 de la Ley N° 29171.

¹⁵ La Única Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo 1192 dispuso: “Deróguense la Ley N° 27117 excepto su Única Disposición Modificatoria, Ley N° 27628 sin perjuicio de lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria Final del presente Decreto Legislativo, Ley N° 30025, excepto su Quinta Disposición Complementaria Final y las Disposiciones Complementarias Modificatorias; y los artículos 29 al 37 y la Séptima Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30327.

ejecución de obras de infraestructura. Así se desprende, de la Exposición de Motivos de la mencionada ley al señalar:

En ese orden de ideas, actualmente, la obtención de inmuebles de propiedad privada para la ejecución de Obras de Infraestructura, dependiendo del tipo de proyecto y la necesidad de las entidades públicas, se rigen principalmente por 4 leyes, todo lo cual genera dispersión normativa y poca claridad sobre los inversionistas y funcionarios públicos que aplican las normas. (p. 3-4)

Huayapa y Sánchez, respecto al procedimiento de adquisición y expropiación de inmuebles regulado en el Decreto Legislativo 1192, precisan:

Pues bien, bajo el actual Decreto Legislativo, se ha reconocido una naturaleza distinta a cada una de dichas etapas, distinguiéndose completamente entre lo que significaba la otrora etapa de trato directo, ahora expuesta como proceso de adquisición- en el que en realidad se da un traspaso voluntario de la propiedad inmueble a favor del Estado-, y el procedimiento de expropiación tal cual, en el cual se ejerce en estricto, la potestad ablatoria del Estado sobre los bienes inmuebles de titularidad privada. (2016: p. 109)

En ese sentido, es a través del Decreto Legislativo N° 1192, en el cual se ha plasmado de manera más precisa y ordenada, el procedimiento de adquisición de inmuebles y el de expropiación, estableciendo para cada uno, determinados presupuestos y requisitos a verificar por parte de la autoridad administrativa encargada del procedimiento.

No obstante, dicha norma tampoco se eximió de sufrir modificaciones, como las efectuadas mediante el Decreto Legislativo N° 1330, Decreto Legislativo N° 1366 y la modificatoria más reciente realizada mediante el Decreto de Urgencia N° 003-2020, ésta última de gran importancia, en la medida que hace una distinción de plazos en el procedimiento, en relación a la obra de infraestructura por la se ve afectado el inmueble. Con mayor desarrollo, se analizará el tema en el capítulo III del presente trabajo.

A la fecha, el procedimiento de adquisición por trato directo se regula bajo las normas dadas mediante Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA por el cual se aprobó el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192 (en adelante el TUO del Decreto Legislativo N° 1192), cuya norma será objeto de análisis en el presente trabajo.

1.2 Principios que regulan el procedimiento

El TUO del Decreto Legislativo N° 1192, norma que ha unificado y reformulado la regulación prevista en la normativa anterior, entre otras, sí ha previsto los principios rectores orientadores tanto al procedimiento de adquisición como de expropiación de inmuebles, en tanto, conforme a la Exposición de Motivos del Decreto Legislativo N° 1192 “ello es de suma importancia, debido a que permite conducir, las diversas actuaciones de los agentes involucrados, de acuerdo a la real intención de la norma.” (p. 5)

En relación a los principios, Huapaya y Sánchez señalan que “el artículo 3 del DL 1192 ha introducido, por primera vez en materia de expropiaciones y adquisiciones, un conjunto de principios rectores que deben ser observados al aplicarse las disposiciones de esta legislación. Como podrá apreciarse, estos principios están básicamente dirigidos a acelerar o hacer primar la inmediatez en el desarrollo del procedimiento expropiatorio” (2016: p.109)

Los principios¹⁶ son tres: i) la armonización de intereses, ii) celeridad y eficacia y iii) transparencia. Respecto del primero de ellos, conforme se advierte del desarrollo de dicho principio, los intereses a los cuales se refiere son los intereses del Estado y los intereses de los sujetos pasivos. En lo que respecta al Estado, y en relación al procedimiento materia del trabajo, sus intereses están centrados en adquirir los inmuebles necesarios para ejecutar las obras de infraestructura vial, mientras que el interés del sujeto pasivo, está en la conservación del inmueble que es de su propiedad. Si bien los intereses de ambas partes se contraponen, el procedimiento de adquisición de inmuebles debe estar orientado a llegar a un punto en el que si bien el interés del Estado va a prevalecer en virtud de lo previsto en la Constitución Política del Perú, el interés del sujeto pasivo sí es tomado en cuenta, lo que conlleva a que el procedimiento de adquisición de inmuebles revista una serie de garantías que permitan a la administración establecer si el sujeto pasivo ha tenido conocimiento del procedimiento que se está llevando a cabo para la adquisición de su inmueble.

Respecto del segundo principio, esto es, el de celeridad y eficacia, tiene su

¹⁶ Artículo 3 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

fundamento en la necesidad de contar con un procedimiento, que permita que los plazos reducidos que se han establecido en la norma sean cumplidos por cada una de las personas que intervienen en el procedimiento, evitando dilaciones basadas en formalismos, lo que en ningún caso puede significar la vulneración del debido proceso o la contravención del ordenamiento jurídico por parte de la autoridad administrativa. En ese sentido, en la Exposición de Motivos del Decreto Legislativo N° 1192 se consideró que el Estado debía procurar la obtención de los inmuebles para la ejecución de obras de infraestructura en plazos más cortos, y mediante un procedimiento más ágil, ordenado y predecible, tanto para los inversionistas, los titulares de los inmuebles y funcionarios públicos.

El tercer principio, es el de transparencia, el mismo que está referido al acceso que pueden tener todo ciudadano respecto a la información que ha servido de sustento para la tramitación de los procedimientos seguidos al amparo del TUO del Decreto Legislativo N° 1192. El principio aquí señalado, tiene su fundamento en la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública¹⁷. En ese sentido, se establece la obligación por parte de toda entidad pública de entregar la información que ha sido creada u obtenida por ella, en tanto dicha información no se encuentre inmersa en cualquiera de las excepciones previstas en los artículos 15°, 16° y 17° del mencionado decreto o en las previstas en la Constitución Política.

Novoa precisa que “el acceso a la información pública es relevante pues es una manera que los ciudadanos tienen de controlar la gestión gubernamental, participar de manera activa con el Gobierno y, sobre todo, evita o corta camino a actos de corrupción por parte de funcionarios público” (2016: Herramienta necesaria para la prevención e investigación de la corrupción, párrafo 1)

1.3 Naturaleza jurídica del procedimiento

Al no existir estudios previos relacionados al tema específico de adquisición de inmuebles por trato directo, no se ha llegado a analizar la naturaleza jurídica del mismo y, por tanto, no existe consenso en relación al tema.

No obstante, a partir de la regulación que se le ha dado a la adquisición de inmuebles en el TUO del Decreto Legislativo N° 1192, podemos dar algunos apuntes al respecto. La adquisición de los inmuebles por trato directo se realiza, en mayor medida, con

¹⁷ Mediante Decreto Supremo N° 021-2019-JUS se aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27806.

anterioridad al inicio del procedimiento expropiatorio, no resulta necesaria la promulgación de una ley autoritativa.

Así tenemos, por un lado, a la entidad administrativa encargada del procedimiento, que tiene como una de sus funciones la adquisición del inmueble y por el otro lado, tenemos al afectado quien es el titular del inmueble que se requiere para la ejecución de la obra de infraestructura vial.

Ante tal situación, como primera opción, la normativa ha previsto que la entidad llegue a un acuerdo con el afectado para la adquisición de su inmueble, a través del mecanismo de trato directo, que lleva implícito técnicas contractuales, lo que permite que la administración no se imponga ante la voluntad del administrado, como sucede en los casos de expropiación. No obstante, el hecho de que el afectado intervenga en el procedimiento dando su aceptación a la transferencia de su inmueble, no implica que la administración y el afectado se encuentren en una relación de igualdad. “Es cierto que la Administración se encuentra más cómoda si actúa por persuasión que por coacción, pero ello no significa que el administrado manifieste una voluntad libre y espontánea en todos los casos” (García-Trevijano 1979: p. 102)

Es así, que esta relación que surge entre la administración y el afectado se enmarca dentro de lo denominado convenios administrativos, en tanto, si bien éstos pueden tener un elemento económico, se caracterizan por no tener como fin último, un ánimo de lucro, tal como sucede en el caso analizado. De igual manera, se advierte que, la administración en aras de cumplir con sus metas trazadas, busca apartarse de la técnica tradicional de adquisición forzosa para dar paso a una técnica convencional como lo sería la adquisición por trato directo, ello siempre orientado a buscar mayor eficiencia y celeridad en estos procedimientos. Lo señalado en este extremo, es en razón que, con la adquisición por trato directo, se logra obtener el mismo resultado (adquisición del inmueble) en un menor tiempo (en vista que no es necesaria la promulgación de la ley autoritativa).

1.4 Entidades administrativas competentes, en relación a las obras de infraestructura vial

Las entidades competentes para llevar a cabo la adquisición y expropiación de inmuebles en virtud de dicha normativa, son el Ministerio competente del sector, el

Gobierno Regional y el Gobierno local responsables de dichos actos¹⁸. Ahora bien, lo previsto por la norma en este extremo, no implica, necesariamente, que todo el procedimiento en su integridad o de manera directa por las mencionadas entidades, en tanto, conforme lo ha señalado Jiménez “sin perjuicio que el riesgo expropiatorio se mantenga asignado de forma directa al Estado, la nueva normativa permite que el Estado se valga de terceros e, incluso, del mismo concesionario para realizar ciertas actuaciones que conlleven a materializar las adquisiciones” (2016: p. 45)

Podemos señalar, por ejemplo, la labor que realiza el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, el cual suele ser, el que, en mayor medida, realiza este tipo de procedimiento al estar vinculado directamente a su labor. Así tenemos, que el aludido Ministerio ha encomendado esta función, por un lado, a la Dirección de Disponibilidad de Predios¹⁹, así como al Proyecto Especial del Ministerio de Transportes y Comunicaciones- PROVIAS NACIONAL. Éste último, realiza el procedimiento de adquisición de inmueble a través de la Dirección de Derecho de Vía, siempre que los proyectos estén referidos red vial nacional no concesionada.

Respecto a las entidades a nivel regional, podemos mencionar, entre otros, a la Municipalidad Metropolitana de Lima, quien efectúa las acciones de liberación de inmuebles respecto a los proyectos ejecutados sobre vías metropolitanas, como los Proyectos “Vías Nuevas de Lima o “Vía Expresa Sur”, o la Municipalidad distrital de Ate, en relación a la ejecución de obras dentro de su jurisdicción como la obra denominada “Mejoramiento de la avenida Ferrocarril y la avenida san juan, Tramo: Urbanización santa Elvira (límite Río surco) y Urbanización santa Rosita”

Cabe resaltar la labor que realizan también otras entidades, que, si bien no intervienen directamente en el procedimiento de adquisición de inmuebles, sí lo hacen en relación a la gestión de los mismos.

Adicionalmente, existen otros tres actores que influyen en la gestión predial: (i). La Agencia de Promoción de la Inversión Privada (PROINVERSIÓN), que promueve la inversión privada en obras de infraestructura y diseña los contratos de concesión, en coordinación con el MTC, para finalmente, licitar y adjudicar los proyectos; (ii). El Organismo Regulador de la Infraestructura

¹⁸ Numeral 4.11 del artículo 4 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192.

¹⁹ Conforme lo prevé el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, aprobado por Resolución Ministerial N° 658-2021-MTC/01 publicado el 04.07.2021.

de Transporte de Uso Público (OSITRAN), que revisa y emite opinión acerca de los contratos de promoción de la inversión privada en infraestructura de transporte y supervisa su cumplimiento; y (iii). El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), que revisa y emite opinión acerca de los contratos y sus adendas en asuntos de su competencia (Sistema Nacional de Inversión Pública, endeudamiento y temas presupuestales). (BARRIONUEVO y WATANABE 2015: p. 10)

1.5 Diferencias entre el procedimiento de adquisición de inmuebles por trato directo y el procedimiento de expropiación

Conforme a lo señalado por Huapaya y Sánchez antes de la dación del Decreto Legislativo N° 1192, el procedimiento de expropiación forzosa estaba comprendido por dos etapas, la primera en la que el sujeto activo podía llegar a un acuerdo con el sujeto pasivo, y otra, que consistiría en la expropiación forzosa en sí misma, que se producía ante la negativa del sujeto pasivo de aceptar la propuesta efectuada por el sujeto activo, se procedía al despojo del inmueble, sin otorgar ningún tipo de incentivo. (2016: 109-110)

Ahora bien, con la dación del Decreto Legislativo N° 1192, la regulación del procedimiento del trato directo, ya no se regula como parte de procedimiento expropiatorio, sino que constituye un procedimiento separado y distinto, y por ende, no le es exigible los mismos requisitos para un procedimiento de expropiación. Ejemplo de ello, es la no obligatoriedad de contar con una ley que autorice su expropiación.

La omisión de dicho requisito, entendemos se debe a que, en los procedimientos de adquisición de inmuebles, existe voluntad por parte del sujeto pasivo de aceptar el monto propuesto por parte del Estado, a cambio del inmueble que es de su propiedad o posesión, lo que no ocurre en el caso de la expropiación, en los cuales se deja de lado la voluntad del sujeto pasivo, para hacer primar el interés general a favor de la sociedad.

La máxima expresión de las limitaciones del derecho de propiedad está dada por la expropiación forzosa. Esta figura jurídica importa al acabamiento del derecho de propiedad privada, al adquirir el Estado, de modo obligatorio, bienes pertenecientes a los particulares, que son necesarios para la realización de los fines del Estado. (...) (...) La facultad de expropiar está justificada por la realización de los fines jurídicos y sociales del Estado. Ya no es concebible recurrir al concepto del dominio eminente del Estado para justificar la expropiación. (Avendaño 2014: p. 120)

La esencia de la expropiación se funda en la primacía de los intereses generales frente a las situaciones de titularidad de propiedad concretas que resultan sacrificadas. (...) (...) Con relación a las causales de expropiación, en el texto de 1993 se distingue la expropiación por causa de necesidad pública, que implicaría que estas exigencias obedecen a un estado de

necesidad por lo que se entendería de aplicación muy restrictiva. La necesidad pública alude a lo que es indispensable, a lo que el interés público requiere, como, por ejemplo, la ampliación de un aeropuerto. (Kresalja & Ochoa 2016: p.41)

CAPITULO II: ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR TRATO DIRECTO: DERECHO PERUANO

El TUO del Decreto Legislativo N° 1192, no ha establecido determinadas etapas en el procedimiento de adquisición de inmuebles relacionados a la ejecución de obras de infraestructura, no obstante, sí ha determinado los pasos que debe seguir toda autoridad a quien se le atribuya la facultad de adquirir inmuebles bajo al amparo de dicho marco normativo. Así, se ha podido identificar 2 etapas en el procedimiento, las cuales se pasarán a detallar.

2.1 Legislativa

Se ha denominado etapa legislativa, en la medida que ella consiste en la promulgación de una ley, por la cual se declara de necesidad e interés público la realización de determinadas obras de infraestructura, en el presente trabajo, refiriéndose específicamente, a las obras de infraestructura vial. Cabe resaltar, que existe una diferencia sustancial en esta etapa, en cuanto se refiere a un procedimiento de adquisición por trato directo, o si se refiere a un procedimiento de expropiación.

Al referirnos a un procedimiento de adquisición de inmuebles por trato directo, esto es, de manera voluntaria, la promulgación de dicha ley no es de carácter obligatorio, conforme se ha previsto en el TUO del Decreto Legislativo N° 1192²⁰, no obstante, ello no implica que la promulgación de la ley se dé de igual manera. Caso contrario, sucede en los procedimientos de expropiación llevado a cabo también bajo la norma antes mencionada, en los cuales la dación de la ley es obligatoria, a fin de aprobar la ejecución de la expropiación, ello en la medida que el derecho de propiedad se ve afectado en virtud de la primacía del interés de la población.

En atención a lo señalado, se han promulgado diversas leyes, como lo son la Ley 30025²¹, la cual en la Quinta Disposición Complementaria Final declaró de necesidad pública 42 obras de infraestructura vial, así como obras de infraestructura aeroportuaria, ferroviaria, turística, de agua y saneamiento, entre otros. Al respecto, si

²⁰ Artículo 19.

²¹ “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”. Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 22.05.2013.

bien la citada ley, a la fecha se encuentra derogada, ello no ocurre así con la disposición complementaria mencionada, en tanto ella se encuentra vigente en virtud de lo previsto en la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1192.

En el mismo sentido, se promulgó, con fecha 21.05.2015, la Ley N° 30327²², estableciendo en su Undécima Disposición Complementaria Final, la incorporación de 14 obras de infraestructura dentro de la relación de obras señaladas en la Ley N° 30025.

Por otro lado, en normativa más reciente, podemos mencionar, el Decreto de Urgencia 003-2020²³, a través del cual se dictaron disposiciones especiales para aquellas obras comprendidas dentro de Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad y en el Plan Integral de Reconstrucción con Cambios, y a su vez, en la Segunda Disposición Complementaria se declaró de necesidad y utilidad pública 14 obras de infraestructura adicionales a las ya declaradas, tanto en ambos Planes como en las leyes mencionadas.

Es así, como podemos advertir, que el Estado de manera continua, y en la medida en que la población lo requiere, vienen promulgando leyes que facultan al Estado de hacerse con los inmuebles de los particulares.

2.2 Administrativa

Esta etapa denominada administrativa, como su propio nombre lo señala, es llevada a cabo por la entidad encargada del procedimiento de adquisición de inmuebles, a quien según la normativa, se le denomina sujeto activo. Dicha actividad puede ser realizada, de manera directa, por el sujeto activo, o mediante la tercerización de dicha función, que suele ser lo práctica más común, siendo la entidad la responsable de supervisar, revisar el trabajo y la documentación recibida y dar la conformidad para la adquisición de los inmuebles afectados.

Claro ejemplo de ello, es la labor realizada por el Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional- PROVIAS NACIONAL- cuya labor, de adquisición de inmuebles afectados por la ejecución de obras de infraestructura de la Red Nacional

²² “Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible”.

²³ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 08.01.2020.

se encuentra a cargo de la Dirección de Derecho de Vía²⁴, como ya se había hecho mencionado.

2.2.1 Identificación de los sujetos pasivos

Los Sujetos Pasivos son aquellas personas a quien el Estado estará obligado a realizar el pago del valor de la tasación en virtud de que sus inmuebles se ven afectados por la ejecución de obras de infraestructura pública.

El TUO del Decreto Legislativo N° 1192, ha previsto diversos supuestos en los cuales dicho pago debe ser reconocido, resaltando, que no sólo se reconoce a aquella persona que es titular registral del inmueble, sino también a aquellos que hayan acreditado determinado plazo de posesión sobre los mismos. La norma, ha previsto así, tratamientos distintos para cada uno de estos casos, en atención si el inmueble se encuentra inscrito y si es que éste no lo está.

En ese sentido, a efectos de determinar la inscripción, o no inscripción, del inmueble, se encontraba regulado la necesidad de obtener el certificado de búsqueda catastral (CBC) emitido por la SUNARP, no obstante, con la dación del Decreto de Urgencia N° 003-2020, se estableció que la determinación de la inscripción del área afectada podía ser establecida a través del certificado de búsqueda catastral o a través del informe emitido por el especialista técnico. En ese último caso, el técnico será el encargado de realizar el análisis de las diferentes bases gráficas a su disposición, entre ellas, la base gráfica de la SUNARP.

La razón que fundamentó dicha modificación es que el CBC se emite en función de la base gráfica registral de la SUNARP, la cual es incompleta porque gran cantidad de inmuebles se inscribieron sin plano perimétrico (la inscripción con planos se exige a partir del año 2003). Además, dicha base no se encuentra actualizada ya que los planos perimétricos que en un inicio se empezaron a exigir, carecían de las especificaciones técnicas para su correcta ubicación geoespacial” (Exposición de motivos del DU N° 003-2020: p. 20)

²⁴ Conforme se ha señalado en el Manual de Operación de PROVIAS NACIONAL, aprobado por Resolución Ministerial N° 0828-2020-MTC/01.02.

2.2.1.1 Sujetos pasivos sobre bienes inmuebles inscritos

El primer caso que podemos mencionar es el de aquella persona cuyo derecho de propiedad se encuentra inscrito. En ese sentido, una vez determinado por el área técnica sobre qué partida registral recae el área afectada, corresponde reconocer como sujeto pasivo a quienes figuren como titulares en dicha partida registral, y por ende, se efectúe a favor de ellos el pago del valor total de la tasación de su inmueble, en caso la adquisición se realice vía trato directo.

Así también, dentro de los supuestos de inmuebles inscritos, tenemos el de aquella persona que es propietaria del área afectada por haber adquirido la propiedad del titular registral. En estos casos, se deberá de contar con un documento de fecha cierta que acredite el tracto sucesivo respecto del titular registral. Asimismo, la norma ha previsto la publicación en el diario oficial “El Peruano”, así como en otro de circulación nacional, de los datos relativos a la transferencia, a fin de que cualquier tercero pueda apersonarse a la entidad, en el plazo de 10 días, para presentar su oposición en caso considere que se ven afectados sus derechos.

Por otro lado, si el área afectada forma parte de un inmueble inscrito a nombre del Estado, la norma ha previsto el reconocimiento de pago a favor de aquella persona que acredite ejercer la posesión, por un plazo mayor a 10 años, siendo necesario que el inmueble constituya un bien de dominio privado del Estado.

También la norma ha previsto la posibilidad que en la partida registral del inmueble existan anotadas medidas cautelares que hagan prever que la titularidad del inmueble puede variar en la medida que existen un proceso judicial o arbitral en curso en donde se discute dicha titularidad. Ante ello, la norma ha determinado, que se deberá considerar como sujetos pasivos, a todos aquellos que formen parte del litigio, quienes deberán llegar a un acuerdo con la finalidad de continuar con el procedimiento de trato directo, caso contrario, se iniciará el procedimiento de expropiación.

Por último, si el área afectada recae sobre un inmueble inscrito, en cuya partida registral corre anotado un fideicomiso, se considerará sujeto pasivo tanto al titular del dominio fiduciario, como al titular registral.

2.2.1.2 Sujetos pasivos sobre bienes inmuebles no inscritos

En cuanto a la identificación de los sujetos pasivos sobre bienes inmuebles no inscritos, se ha previsto, que el sujeto pasivo será aquella persona que acredite tener posesión por un plazo mayor a diez años sobre el área afectada.

Así también, se ha determinado como formalidad, la realización de una publicación en el diario oficial “El Peruano” y en otro de circulación nacional, a fin de dar cuenta del pago a efectuarse a favor de la persona quien ha acreditado la posesión. Sobre dicha publicación, quien se considere afectado sus derechos, podrá presentar oposición debidamente fundamentada, en cuyo caso se podrá considerar como sujeto pasivo, a aquél que se opuso.

Al igual que sucede en los casos de bienes inmuebles inscritos, en caso que exista un proceso judicial o arbitral que tenga relación con la titularidad del área afectada, los sujetos pasivos serán todos aquellos que formen parte del litigio.

2.2.2 Determinación del valor de los inmuebles

El TUO del Decreto Legislativo N° 1192 ha previsto, como paso previo al pago, el de la determinación del valor de los inmuebles que son objeto de afectación, el mismo que comprende todo aquello que se encuentra sobre él. Es así, que el valor de los inmuebles, no es determinado únicamente por el terreno que correspondería al área afectada por la ejecución de la obra, sino también por las edificaciones, obras complementarias y plantaciones, que pudiera haber sobre la misma, así como el perjuicio económico de corresponder.

El órgano encargado de elaborar la tasación, es la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de su unidad orgánica competente²⁵, esto es, la Dirección de Construcción. No obstante, también se ha establecido excepciones, como en el caso del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, en el cual a través del Decreto Legislativo N° 1366²⁶ se autorizó que la tasación sea elaborada por peritos u organismos especializados. Cabe señalar que la autorización otorgada, no se ha dado

²⁵ Art. 12 del TUO del Decreto Legislativo 1192.

²⁶ Publicado en el diario oficial “El Peruano” con fecha 22.07.2018.

con carácter indefinido, sino tan solo por el plazo de 5 años, a contabilizarse desde la promulgación del mencionado decreto legislativo.

Al respecto, la elaboración de la tasación se realiza en el marco de lo previsto en el Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, así como lo señalado en el TUO del Decreto Legislativo N° 1192, centrándose la primera de ellas, en determinar las fórmulas a través de las cuales se calcula el perjuicio económico (lucro cesante y daño emergente), mientras que el segundo determina aquellos conceptos que no deben considerarse dentro de la tasación, como lo son aquellas mejoras realizadas con posterioridad a la inspección ocular, así como la indemnización de carácter extrapatrimonial.

Toda la información referente a la tasación, son plasmados en el Informe Técnico de Tasación, en el cual se describe los conceptos que son objeto de valorización y los valores referenciales, estableciéndose, al final, el valor comercial del inmueble y el perjuicio económico, montos que sumados arrojarán el valor de la tasación.

Con el Decreto de Urgencia N° 003-2020, también se realizó una modificación importante, en cuanto al plazo de vigencia de la tasación. Con anterioridad a dicha modificación, se establecía un plazo de vigencia de 02 años, de manera indistinta para aquellos procedimientos de adquisición de inmuebles por trato directo, o en los casos de expropiación. En la actualidad, el plazo de 02 años de vigencia, sigue aplicando para aquellos procedimientos que se tramitan por la vía de la expropiación, lo que generará que transcurrido el mismo, se deba realizar una actualización de la tasación. Ello no ocurre, en los casos en los que el procedimiento se tramita vía trato directo, por cuanto, no obstante, de haber transcurrido el plazo de 02 años, el procedimiento podrá continuar con dicha tasación, siempre y cuando la carta de intención de adquisición del inmueble haya notificada dentro del plazo de 02 años de vigencia de la tasación.

2.2.3 Comunicación de la carta de afectación e intención al sujeto pasivo

Una vez determinada la ubicación del área afectada, así como de haberse identificado al sujeto pasivo, corresponde comunicar al afectado respecto del procedimiento de

adquisición de su inmueble. En ese sentido, el TUO del Decreto Legislativo N° 1192, ha establecido dos tipos de comunicación al sujeto pasivo, los cuales se realizan en diferentes momentos del procedimiento.

La primera comunicación que se realiza al sujeto pasivo, es la comunicación de la afectación de su inmueble, la cual es remitida 10 días posteriores a la identificación de los inmuebles que se verán afectados por la ejecución de la obra.

El TUO del Decreto Legislativo N° 1192, no ha previsto el contenido de dicha comunicación, por lo cual queda a criterio del sujeto activo, la información que brindará en esta primera comunicación al sujeto pasivo, siendo común en la práctica, que en dicha comunicación se informe de la obra que se va a realizar, se solicite la información que permita acreditar el derecho que ostenta sobre el inmueble (propiedad, posesión), así como se solicite se brinde las facilidades para efectuar la tasación del inmueble.

Con la realización de esta primera comunicación, la entidad deberá realizar la solicitud de anotación preventiva de trato directo, ante la SUNARP, a fin de que los terceros tengan conocimiento que el inmueble está siendo objeto de un procedimiento de adquisición bajo las normas del TUO del Decreto Legislativo N° 1192. En lo que se refiere a dicha anotación, ésta tendrá vigencia de un año o hasta que la entidad ponga en conocimiento que se ha culminado con el procedimiento de adquisición del inmueble a su favor.

Respecto de la carta de intención de adquisición, ésta es remitida dentro de los 20 días hábiles de haberse recibido la tasación. A diferencia de lo que sucede en la comunicación de la carta de afectación, el TUO del Decreto Legislativo N° 1192, sí ha establecido el contenido mínimo que deberá contener dicha comunicación, la cual ha sido prevista en el numeral 20.2²⁷ del artículo 20 de la norma citada.

La comunicación de la carta de intención de adquisición, y la respuesta que se obtenga de ésta, es la que determinará si el procedimiento de adquisición del inmueble será tramitado bajo el procedimiento de trato directo, o de expropiación, por lo que resulta necesaria que la información brindada al sujeto pasivo, sea la correcta, así

²⁷ i) partida registral del inmueble materia de Adquisición, de corresponder, ii) La copia del informe técnico de Tasación, iii) Incentivo a la Adquisición por el monto adicional, equivalente al 20% del valor comercial del inmueble

como que se siga las formalidades previstas en el artículo 21 del TUO de la Ley N° 27444, para efectos de la notificación.

2.2.3.1 Incentivo como parte del valor total de la tasación

Como se ha señalado a lo largo del trabajo, en los casos de adquisición de inmuebles por trato directo, se otorgará un incentivo a favor de los sujetos pasivos por un monto correspondiente al 20% del valor comercial del inmueble. Se ha podido determinar en el apartado anterior, que el valor comercial del inmueble no comprende el perjuicio económico, por lo que, para el cálculo del incentivo, se dejará de lado el monto correspondiente éste. Una vez obtenido el incentivo, este se sumará al valor de la tasación (comprendido por el valor comercial y perjuicio económico) y con ello se obtendrá el valor total de la tasación, esto es, el valor total que le será reconocido a favor de sujeto pasivo.

Lo señalado hasta aquí, respecto del cálculo del valor total de la tasación, resultaba de aplicación a todas las obras de infraestructura, no obstante, en el año 2019, se promulgó el Decreto de Urgencia N° 026-2019 y su modificatoria, el Decreto de Urgencia N° 027-2019, a través del cual se estableció un procedimiento especial, para aquellas áreas que se vieran afectadas por la ejecución de una obra: el Corredor Vial Apurímac Cusco.

En estos casos, el incentivo que se le fuera otorgar a favor de los sujetos pasivos, equivale al 20 % del valor de la tasación, y no del valor comercial, como sucede en las demás obras de infraestructura.

2.2.4 Emisión del acto administrativo

Culminado todos los pasos previos, como lo son la identificación del área afectada, del sujeto pasivo, la comunicación de la carta de afectación, la elaboración del informe técnico de tasación, la comunicación de la carta de intención de adquisición del inmueble, y una vez recibida la aceptación a esta última carta (en tanto estamos analizando aquellos casos en los cuales la adquisición se realiza vía trato directo), corresponde proceder a la emisión de la resolución por la cual se aprueba el valor total de la tasación. La emisión de la resolución deberá de realizarse dentro del plazo de 10 días posteriores a la aceptación de la oferta señalada en la carta de intención.

Al respecto, la resolución a emitirse dependerá de la autoridad que expida la

misma, sea gobierno central, regional o local, no obstante, puede delegarse la facultad para la emisión de dicha resolución a otros órganos, como sucede en el caso del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, la cual a través de la Resolución Ministerial N° 0223-2020 MTC/01 de fecha 11.03.2020, ha delegado la facultad de emisión de los actos relativos a los procedimientos seguidos en el marco del Decreto Legislativo N° 1192, al Director Ejecutivo de Provias Nacional, precisándose que la delegación es para aquellos casos en los cuales el valor de la tasación no supere el 1'000,0000.00, por cuanto de superar dicho monto, las facultades para la emisión de la aprobación del valor total de la tasación, sigue recayendo en el Ministro, quien deberá expedir la respectiva resolución ministerial. Claro ejemplo de esta distinción, la podemos advertir de la Resolución Ministerial N° 0312-2020 MTC/01.02 de fecha 09.06.2021 y de la Resolución Directoral N° 1821-2021-MTC/20 de fecha 06.09.2021, advirtiéndose en la segunda de ellas, que el valor total de la tasación asciende a tan solo S/ 1,749.01.

CAPÍTULO III: REGULACIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR TRATO DIRECTO EN EL DERECHO COMPARADO

3.1 España

En el caso español, la regulación en torno a la adquisición de bienes inmuebles por parte del Estado en relación a obras que sirven a un interés general, se encuentra regulado en la Ley de 16 de diciembre de 1954, Ley de Expropiación Forzosa; en la cual, se ha dedicado algunos artículos a plasmar aquellos actos que pueden conllevar a que la adquisición de los inmuebles se realice de mutuo acuerdo con el afectado.

Así tenemos que, en la regulación española a este tipo de adquisición por parte del Estado, se le ha denominado “adquisición amistosa”, verificando que existen ciertas similitudes con el procedimiento establecido en el Perú, no obstante, las diferencias con nuestra normativa se dan en mayor medida.

3.1.1 Autoridad administrativa competente e identificación del afectado

Respecto a las autoridades competentes para llevar a cabo el procedimiento de adquisición de bienes, se advierte que la normativa española, en similar al sentido, a la normativa peruana, ha previsto que el procedimiento sea llevado a cabo por el Estado, la Provincia o el Municipio, advirtiéndose una participación activa de éstas, más aún cuando se encuentran en la etapa de la determinación del justiprecio.

Por otro lado, también existe otra entidad pública que puede, en ocasiones, intervenir en este procedimiento. Si bien no lo hace como entidad encargada de dirigir el procedimiento, su participación sí resulta trascendental para la continuación del mismo, por lo que se hace mención de ella. La entidad a la que se hace referencia es la del Ministerio Fiscal, quien tendrá una labor de representación, en aquellos casos en los que los afectados no comparezcan o se encuentren incapacitados de formar parte del procedimiento.

En lo que respecta a la identificación de los afectados, y remitiéndonos de manera específica a la regulación relativa a bienes inmuebles, se ha determinado como afectado: i) al propietario quien cuenta con su derecho inscrito en registros públicos, ii) quien figure en los registros fiscales, o iii) quien se conduzca, de manera pública y notoria, como propietario del bien afectado²⁸. Es preciso señalar, que no se les reconoce de manera conjunta como afectados a todos ellos, sino que existe un orden de prioridad, empezando por el primero de los nombrados, en su defecto, corresponde ir al segundo, y en defecto de este último, al tercero de los nombrados.

3.1.2 Procedimiento

En la normativa española, y dentro del procedimiento general, se ha previsto una serie de etapas por las cuales transcurre el procedimiento de expropiación forzosa, previendo dentro de una de ellas, la posibilidad de llegar a un acuerdo con el afectado. Así, ha previsto que con posterioridad a la declaración de utilidad pública o interés social de los inmuebles que serán objeto de afectación, se realice la declaración de necesidad de ocupación²⁹ mediante la cual queda determinado los bienes que serán afectados, así como las personas con quienes se deberá entender el procedimiento. Con esta última declaración, se da por iniciado el procedimiento de expropiación forzosa, debiéndose pasar a la siguiente etapa, esto es, la determinación del justiprecio.

Es en esta etapa, en la que, por primera vez, se establece la posibilidad de llegar a un acuerdo con el afectado. Para ello, la administración, le comunica sobre el inicio del procedimiento expropiatorio, y le solicita, lo que la normativa española a denominado: la hoja de aprecio. En ese documento, los afectados, plasman y

²⁸ Artículo tercero de la Ley de 16 de diciembre de 1954.

²⁹ Se prevé la realización de publicaciones, a fin de que las personas interesadas pueden tener acceso a la información correspondiente a los inmuebles que serán expropiados y pueden presentar las observaciones que estimen convenientes.

justifican el valor correspondiente a los inmuebles objeto de expropiación, el mismo que debe estar debidamente sustentado. Llama la atención, que la norma no haya profundizado en el contenido de la referida hoja de aprecio, así como que no haya determinado formalidades para la elaboración de ésta, siendo incluso facultativo que éste sea firmado por un perito.

Para la remisión de dicho documento, el afectado cuenta con un plazo de 20 días, luego de los cuales la administración procede a evaluar la misma y en caso de aceptarla, se entiende que el justiprecio ha sido determinado, correspondiendo a su pago. Por otro lado, cuando la administración no está de acuerdo con el valor determinado por el afectado, procederá a elaborar, una nueva hoja de aprecio, la cual será puesta en conocimiento del afectado, a fin de que manifieste su conformidad o disconformidad con la misma.

Es así que, una vez obtenida la aceptación, sea de la administración, en primera oportunidad, o del afectado en la segunda oportunidad, se tiene por concluido el procedimiento.

3.2 Colombia

Conforme se ha previsto en la normativa colombiana, el término utilizado para referirse a la transferencia voluntaria de bienes inmuebles para la ejecución de obras de utilidad pública es conocido como “enajenación voluntaria”. Su regulación, se encuentra contenida en las normas referidas a la expropiación, encontrándose prevista en la Ley 9 de 1989, la Ley 1682 de 2013, la Ley 388 de 1997 sus respectivas modificatorias. Al respecto, llama la atención que las normas principales con la que se regula la enajenación voluntaria de inmuebles son de larga data, esto es, 1989 y 1997, lo que se contraponen en la forma que ha sido legislado en el Perú, el cual, de manera continua, viene modificando su normativa.

Es precisado señalar que en Colombia se ha regulado un procedimiento expropiatorio judicial y otro administrativo. Este último caso, cuando existen condiciones de urgencia que ameriten la actuación por parte de las autoridades. Sin perjuicio de ello, sea que se trate de un procedimiento de expropiación judicial o administrativo, existe una etapa en la que se otorga la oportunidad al afectado para llegar a un acuerdo respecto de la transferencia de su inmueble.

3.2.1 Autoridad administrativa competente

De manera genérica, se ha previsto en la norma colombiana, que la enajenación voluntaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte es responsabilidad del Estado, correspondiendo, en ese sentido, a la entidad pública a la cual se le ha encargado el proyecto, llevar a cabo el procedimiento de adquisición de los inmuebles. Si bien la Ley 1682 de 2013, ha señalado de manera genérica el término de entidad pública, su concepto puede ser evaluado en relación a lo previsto en el artículo 10 de Ley 9 de 1989, en la cual se establece una relación de entidades quienes se le ha encargado llevar a cabo este procedimiento.

Por su parte, en relación a Ley 388 de 1997 (expropiación administrativa), corresponde al Concejo Municipal o Distrital o la Junta Metropolitana, a través de sus órganos respectivos, la declaración de la existencia de condiciones de urgencia que conlleve a llevar el procedimiento de adquisición de inmueble en la vía administrativa.

3.2.2 Procedimiento

Antes de profundizar en el procedimiento a seguir para la enajenación voluntaria de inmueble, es de mencionar que la Ley 1682 de 2013, establece a quienes se les identifica como afectados³⁰, siendo éstos: i) la persona cuyo derecho real se encuentra inscrito; ii) el poseedor inscrito y iii) a los herederos del titular fallecido. Al respecto, sobre este último, conforme a la regulación dada, no resulta necesario que se haya declarado la sucesión del titular fallecido, en tanto, bastaría que los herederos acrediten de manera fehaciente el derecho que les asiste para concurrir en la sucesión, para que el procedimiento puede ser llevado con aquéllos.

Una vez, identificados a los afectados, la entidad competente procede a notificar la oferta de adquisición del inmueble, brindándole al afectado, información relativa a la identificación del inmueble, su valor³¹, así como los procedimientos a los cuáles se podría ver sujeto, en caso de que la entidad no obtenga respuesta u obtenga una respuesta negativa.

El plazo que tiene el afectado para poder manifestar su aceptación o negación a la oferta realizada, es de quince (15) días hábiles. De haberse producido la aceptación, corresponde continuar con la suscripción del instrumento público referido a la

³⁰ Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013.

³¹ El valor del inmueble es fijado por Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones.

compraventa o contrato de promesa, dentro de los diez (10) días posteriores, y con ello, realizar la inscripción en el Registro de Instrumentos Públicos, en la ficha correspondiente al inmueble. Es así, que, desde la formulación de la oferta de adquisición, hasta la formalización de la enajenación voluntaria del inmueble, no puede transcurrir un plazo mayor a treinta (30) días hábiles, toda vez que superado dicho plazo, correspondería dar por finalizado el procedimiento de enajenación voluntaria, para dar paso al procedimiento de expropiación.

Respecto a la inscripción que se realiza en el Registro de Instrumentos Públicos, esta cobra suma importancia, en la medida que, una vez inscrito el instrumento público, el inmueble sale del tráfico jurídico, al igual que no es posible de ser afecto a gravámenes y/o cargas.

“(…) el ofrecimiento de compra presentado por la entidad impone al inmueble un gravamen denominado afectación, previsto en los artículos 13 y 37 de la Ley 9 de 1989 que saca el bien del comercio inicialmente por un plazo de tres años prorrogable hasta otros tres en caso de vías el término máximo es de nueve años, durante este período la entidad deberá efectuar la adquisición del bien (...)” (Álvarez y Vélez 2012: p. 38)

Por otro lado, en el caso de los procedimientos seguidos al amparo de la Ley 388 de 1997, podemos mencionar que “es un mecanismo administrativo tendiente a poner fin a la propiedad privada de un particular a favor del Estado, sobre las bases de utilidad pública e interés social y especiales motivos de urgencia a juicio de la administración” (Rojas y Viveros 2013: p. 36). Así, el procedimiento se inicia con la declaratoria de las condiciones de urgencia, a través del acto administrativo respectivo, el cual será puesto en conocimiento del afectado (titular del inmueble).

La notificación señalada, contiene la información relativa al valor que se reconocerá al afectado como indemnización y la forma en la que se realizará el pago de dicho monto. En ese sentido, esta comunicación constituye la oferta realizada por la administración a fin de obtener el inmueble de propiedad del afectado. Transcurrido el plazo de treinta (30) días hábiles de la ejecución del acto, sin haberse logrado concretar la enajenación voluntaria, corresponde la emisión del acto administrativo por el cual se dispone la expropiación, y por ende, los derechos de propiedad se trasladan a favor de la entidad que ha llevado a cabo el acto de expropiación, desde el momento que el acto queda ejecutoriado.

Como advertimos, en lo que respecta a la etapa de enajenación voluntaria dentro del procedimiento de adquisición de inmuebles, no existe mayor distinción si es que nos encontramos ante una expropiación judicial o administrativa, encontrando recién puntos divergentes, una vez que la etapa de enajenación voluntaria ha resultado infructuosa.

3.3 Diferencias y semejanzas entre el régimen español y colombiano con el peruano

Es de advertir que tanto en la legislación colombiana y peruana, se pone, en primer momento, en conocimiento de la persona cuya propiedad se verá afectada, la propuesta (oferta) que realiza la entidad que lleva a cabo el procedimiento de adquisición del inmueble, a fin de que el afectado pueda manifestar su aceptación o rechazo a la oferta realizada. El plazo, en una u otra legislación, varía, siendo en el caso colombiano de quince (15) días hábiles, y en el caso peruano puede ser de diez (10) días hábiles o de cinco (05) días hábiles, dependiendo de la de infraestructura vial en virtud de la cual se está promoviendo la adquisición del inmueble.

Así también, cabe mencionar como semejanza, que en ambas legislaciones se ha previsto la realización de inscripciones en las fichas³² correspondientes a los inmuebles afectados. Ahora bien, tanto en el caso colombiano como en el peruano, se ha previsto la realización de inscripciones, previas a la inscripción definitiva de transferencia a favor de la entidad, no obstante, en el caso peruano, son dos las anotaciones preventivas que se realizan en la partida registral del inmueble: i) La primera de ellas la relativa a la anotación preventiva del derecho de vía; y ii) la segunda, la relativa a la anotación preventiva de trato directo.

Respecto al caso peruano, cabe anotar, que la inscripción de las dos primeras anotaciones preventivas, no impiden que el inmueble afectado siga siendo objeto de transferencia, o que sobre éste se constituyan cargas y gravámenes.

Por otro lado, en relación al valor de los inmuebles, en ambas legislaciones la labor de determinar el valor correspondiente a los inmuebles afectados se concentra en una entidad, no obstante, también se establece que dicho valor pueda ser determinado por peritos, y en el caso peruano, se agrega también a los organismos especializados.

³² En el caso, la solicitud es presentada ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, y en el caso colombiano ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

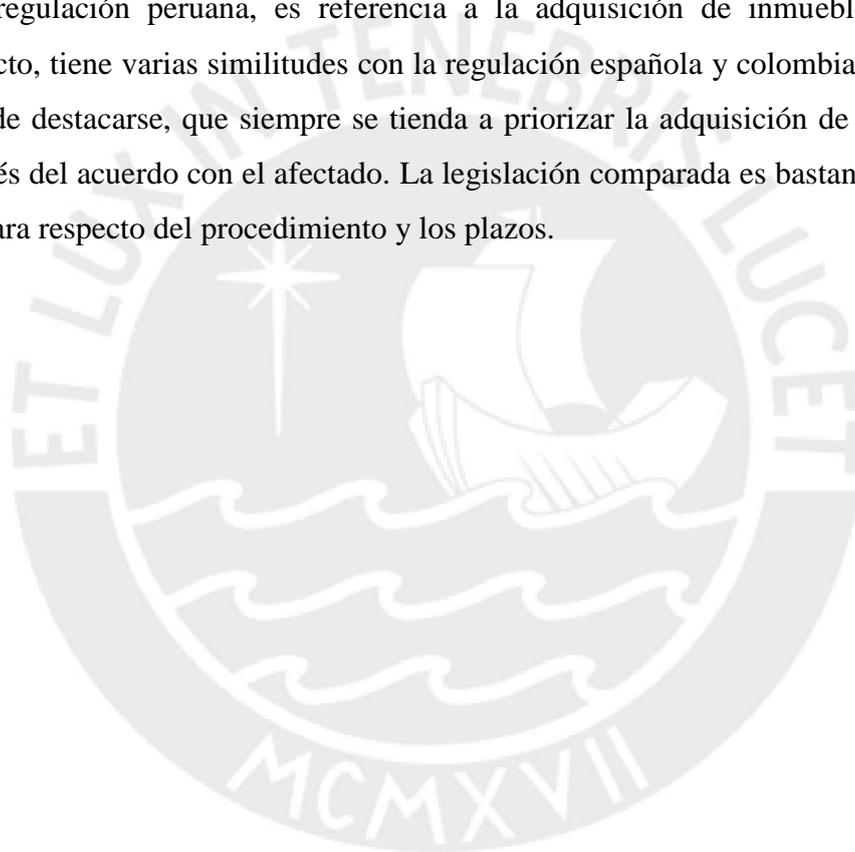
Cabe precisar que, en el caso de peruano, la intervención de éstos últimos en la elaboración de los Informes Técnicos de Tasación sí se encuentra limitada tanto al sector (la autorización ha sido dada al Ministerio de Transporte y Comunicaciones) como al plazo (el plazo otorgado es de 05 años desde la emisión de la norma que autoriza la participación peritos u organismos especializados), situación contraria a lo que ocurre en el caso colombiano, al no haberse fijado limitaciones.

Así también, en el caso colombiano, una vez aceptada la oferta de adquisición, se procede a la suscripción del instrumento público de compraventa o promesa de venta, mientras que, en el caso peruano, aceptada la oferta, se emite la resolución por la cual se da por aprobado el valor de la tasación y el pago del inmueble afectado. Es recién con la emisión de la mencionada resolución, que se procede a la suscripción del formulario registral, en lugar de la suscripción de un instrumento público como sucede en el caso colombiano.

En el caso español advertimos, que además de la declaración de necesidad pública o interés social que debe efectuar el Estado, también debe efectuarse la declaración de necesidad de ocupación, siendo este un paso previo a la comunicación que realice la administración al afectado respecto de la afectación de su inmueble. Así, el ordenamiento español ha previsto que la información relativa a los inmuebles a afectarse, así como los titulares de aquéllos, a fin de que las personas pueden oponerse a la ocupación. Este paso previo, no existe en el Perú, en tanto los inmuebles que se ven afectados se encuentran determinados en razón del trazo del derecho de vía, previamente aprobado, no existiendo oportunidad para contradecir si determinado inmueble debe ser afectado o no. Ahora, en lo que respecta a la identificación del afectado, ésta se realiza dentro de la elaboración del expediente técnico-legal, y en algunos casos se prevé la realización de publicaciones a fin de que terceros puedan apersonarse ante la entidad a hacer valer los derechos que le asistiere sobre los inmuebles. En ese sentido, en el caso del Perú, las publicaciones mencionadas están orientadas a determinar a la persona a quien se debe identificar como afectado, más no respecto del área afectada.

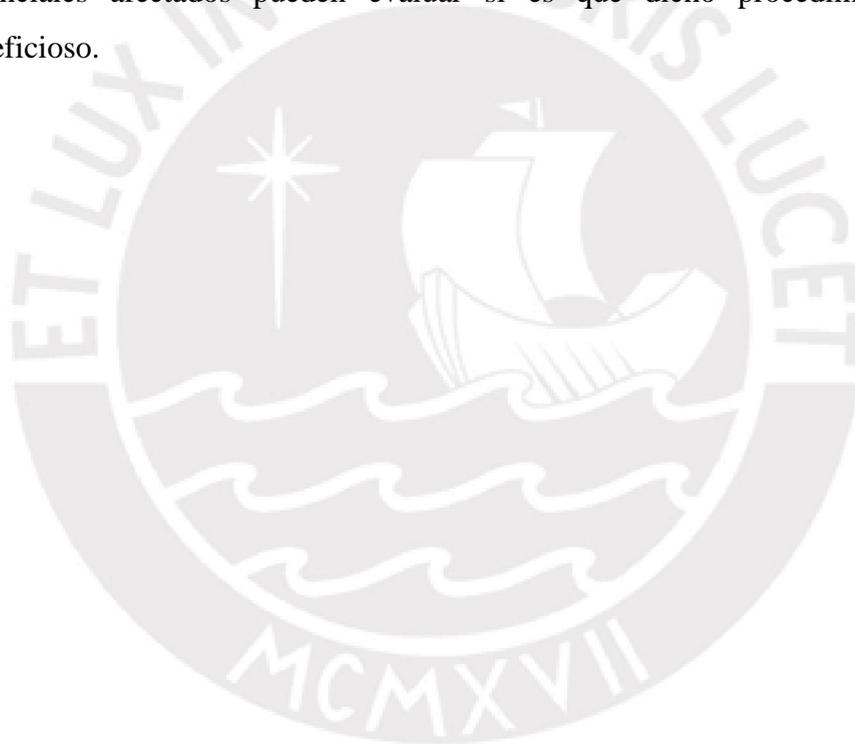
CONCLUSIONES

1. El Estado peruano ha venido promulgando normativa relativa al procedimiento de adquisición de inmuebles para la ejecución de obras de infraestructura, la misma que ha permitido tener mayor claridad respecto al procedimiento a seguir para la adquisición de inmuebles.
2. No existen mayores estudios relativos a los procedimientos de adquisición por trato directo, en tanto la gran parte de los estudios que se han podido encontrar, se centran en analizar a profundidad el procedimiento de expropiación.
3. La regulación peruana, es referencia a la adquisición de inmuebles por trato directo, tiene varias similitudes con la regulación española y colombiana. De ellas, puede destacarse, que siempre se tienda a priorizar la adquisición de inmuebles a través del acuerdo con el afectado. La legislación comparada es bastante específica y clara respecto del procedimiento y los plazos.



RECOMENDACIONES

1. Es recomendable que existan mayores estudios sobre el procedimiento de adquisición de inmuebles por trato directo, y que las entidades a cargo de estos procedimientos, faciliten el acceso a la información relativa a los mismos, con el fin de determinar si es que las continuas modificaciones legislativas, han logrado el objetivo planteado, lo que también va a permitir establecer en qué parte de procedimiento es donde existen mayores complicaciones y si es necesario realizar alguna modificación.
2. El Estado debería optar por una mayor difusión a la población del procedimiento de adquisición de inmuebles por trato directo, con la finalidad de que los potenciales afectados pueden evaluar si es que dicho procedimiento le es beneficioso.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ÁLVAREZ, MARIO y VÉLEZ, Carlos
2012 “La Expropiación en Colombia, una visión normativa y jurisprudencial” Tesis para la obtención del título de especialista en Derecho Administrativo y especialista en Derecho Privado. Medellín: Universidad Pontificia Boliviana. Consulta: 14.05.2021.
[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/CE6BBE8766056C8C05257E690077D948/\\$FILE/TESIS.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/CE6BBE8766056C8C05257E690077D948/$FILE/TESIS.pdf)
- ARIAS-SCHREIBER, Max
1998 “Exégesis del Código Civil Peruano de 1984”. Tomo IV. Primera Edición. Lima: Gaceta Jurídica.
- AVENDAÑO, Jorge
1994 “El derecho de propiedad en la Constitución”. THEMIS Revista De Derecho, (30), pp. 117-122. Consulta: 04.06.2021
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11406>
- AVENDAÑO V, Jorge y AVENDAÑO A., Francisco
2017 “Derechos Reales”. Colección Lo esencial del derecho N° 1. Lima, Fondo Editorial PUCP.
- BARCELONA, Javier
2011 “Privación de la Propiedad y expropiación forzosa en el sistema del Convenio Europeo de Derechos Humanos”. Revista de Administración Pública (85) pp.47-87. Consulta: 03.07.2021
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3732676>
- BARRIONUEVO, Ana y WATANABE, Angie
2015 “La demora en la entrega de los predios necesarios para la ejecución de proyectos viales concesionados”. Tesis para la obtención del grado de Magister en Regulación y Gestión de Servicios Públicos. Lima: Universidad del Pacífico. Consulta: 05.05.2021
https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/1124/Ana_Tesis_maestria_2015.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- BAUTISTA, Álvaro
2019 “La indemnización expropiatoria”. Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Nacional de La Plata. UNLP, Año 17 (50), pp-1-22. Consulta: 04.05.2021
<https://doi.org/10.24215/25916386e032>
- CARVAJAL, Manuela y VICENTE, Juliana
2011 “La expropiación en Colombia y su Historia en la legislación colombiana”. Monografía de grado presentada para optar por el título de Abogado UNIVERSIDAD EAFIT. Consulta: 04.05.2021

https://repository.eafit.edu.co/xmlui/bitstream/handle/10784/8097/Juliana_VicentePerez_Manuela_CarvajalOssa_2011.pdf?sequence=2&isAllowed=y

DIAZ GUEVARA, Juan

2008 “La expropiación y la gestión de carreteras en el Perú. Revista Internauta de Práctica Jurídica, (22), pp. 67-82. Consulta: 05.06.2021
https://www.uv.es/ajv/art_jcos/art_jcos/num22/LA%20EXPROPIACI%C3%93N%20Y%20LA%20GESTI%C3%93N%20DE%20CARRETERAS%20EN%20EL%20PER%C3%9A.pdf

FUENZALIDA, Sergio.

2020 “La jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos sobre el derecho a la propiedad, ¿concepción liberal o republicana?”. Estudios constitucionales, 1 (18), pp. 259-308. Consult: 05.05.2021
<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-52002020000100259>

GARCIA-TREVIJANO, José

1979 “Los Convenios Expropiatarios”. Real Academia de Ciencias Morales y Políticas. Consulta: 03.05.2021
<https://www.racmyp.es/docs/academicos/175/discurso/d27.pdf>

GONZALEZ, Gunther

2011. “Crítica a la tendencia neoliberal del Tribunal Constitucional en materia de propiedad y expropiación”. Gaceta Constitucional, Lima: Gaceta Jurídica, (43), pp. 21-4.

GONZALES, Gunther

2011 “Propiedad y Derechos Humanos. Superación del modelo liberal y codificado de la propiedad”. Lima: Jurista Editores, pp. 383-435.

HUAPAYA, Ramón y SÁNCHEZ, Lucio

2016 “Régimen Jurídico de la expropiación forzosa en el ordenamiento administrativo peruano: Evolución normativa y perspectivas actuales”. THEMIS Revista de Derecho, pp. 87-113. Consulta: 07.07.2021
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/16753>

JIMENEZ, Paola

2016 “Gestiones para la obtención de bienes público y/o privados necesarios para la ejecución de los Contratos de ejecución: en el caso de la infraestructura vial y férrea”. Tesis para la obtención del grado de Magister en Regulación y Gestión de Servicios Públicos. Lima: Universidad del Pacífico. Consulta: 14.05.2021.
https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/2020/Paola_Tesis_Maestria_2016.pdf?sequence=1&isAllowed=y

KRESALJA, Baldo y OCHOA, César

2009 “Derecho Constitucional Económico”. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Consulta: 14.05.2021
<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170678/08%20Derecho%20constitucional%20econ%C3%B3mico%20con%20sello.pdf?sequence=1>

LANDA, César

2018 “Los derechos fundamentales”. Colección Lo esencial del derecho N° 2. Lima, Fondo Editorial PUCP.

LAZO, Magali y REYES, María

2016 “Régimen Legal de Adquisición y Expropiación de Inmuebles”, Revista Círculo de Derecho Administrativo, N°16, pp. 233-252. Consulta: 14.05.2021
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/16302>

MEJORADA, Martín

2014 “La Decisión de Expropiar”. *IUS ET VERITAS*, (49), pp. 202-206. Consulta: 14.05.2021
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/13625>

NOVA, Yvana

2016 “El derecho de acceso a la información pública”. Forseti Revista de Derecho (1). Consulta: 14.05.2021
<http://forseti.pe/revista/derecho-constitucional-y-derechos-humanos/articulo/el-derecho-de-acceso-a-la-informacion-publica-contenido-e-importancia>

ORTIZ, Jorge

2015 “Velasco Resucitó (¡Gracias Humala!). Murió la calificación registral (¿gracias a quién?), *IUS ET VERITAS*, (51), pp. 124-133. Consulta:14.05.2021
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15656>

PÉREZ, Jimmy

2018. “La potestad expropiatoria del Estado en el derecho español y colombiano”. *JURÍDICAS CUC*, 14(1), pp. 105-118. Consulta:14.05.2021
<https://doi.org/10.17981/juridcuc.14.1.2018.05>

QUINTERO, Diana

2015 “La expropiación administrativa y su justaindennización frente a las obras públicas de interés general”. Tesis de especialización en derecho

administrativo, Bogotá: Universidad Militar Nueva Granada).
Consulta:18.05.2021
<https://repository.unimilitar.edu.co/handle/10654/7367>

ROJAS, Tatiana y VIVEROS Carlos

2013 “El Procedimiento de expropiación por vía administrativa en Colombia: Análisis sobre los derechos del arrendatario de un inmueble sujeto a tal medida administrativa. Tesis para optar al grado de magister, Medellín: Universidad de Medellín. Consulta: 18.05.2021

<https://repository.udem.edu.co/bitstream/handle/11407/1184/El%20procedimiento%20de%20expropiaci%F3n%20por%20v%EDa%20administrativa%20en%20Colombia.%20An%El%20sobre%20los%20derechos%20del%20arrendatario%20de%20un%20inmueble%20sujeto%20a%20tal%20medida%20administrativa.pdf?sequence=1>

RAMÍREZ, Oduber

2011 “La expropiación por motivos de utilidad pública e interés social en Colombia: ¿Una vulneración flagrante al derecho de propiedad?” Revista Principia Iuris (15), pp. 61-84. Consulta: 18.05.2021
<http://revistas.ustatunja.edu.co/index.php/piuris/article/viewFile/421/570>

RUBIO, MARCIAL

1999 “Estudio de la Constitución Política de 1993”.Primera Edición, Lima: Fondo Editorial PUCP.