PODER EJECUTIVO

DECRETOS LEGISLATIVOS

DECRETO LEGISLATIVO Nº 1192

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, mediante Ley Nº 30335, el Congreso de la República ha delegado en el Poder Ejecutivo, la facultad de legislar en materia administrativa, económica y financiera, por un plazo de noventa (90) días calendario;

Que, en ese sentido el literal a) del artículo 2 del citado dispositivo legal, establece la facultad de legislar para promover, fomentar y agilizar la inversión pública y privada, las asociaciones público privadas, así como facilitar y optimizar los procedimientos en todos los sectores y materias involucradas, incluyendo mecanismos de incentivos y reorientación de recursos, que garanticen su ejecución en los tres niveles de gobierno y en las distintas actividades económicas y/o sociales;

Que, resulta indispensable contar con un marco legal unificado que regule la Adquisición, Expropiación, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y otras medidas para la ejecución de Obras de Infraestructura y demás casos de necesidad pública o seguridad nacional previstas en la Constitución Política del Perú, con la finalidad de promover, fomentar y agilizar la inversión pública y privada, generar empleo productivo y mejorar la competitividad del país;

De conformidad con lo establecido en el literal a) del artículo 2 de la Ley Nº 30335 y el artículo 104 de la Constitución Política del Perú;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y

Con cargo de dar cuenta al Congreso de la República;

Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

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

TÍTULO I

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1.- Objeto

El presente Decreto Legislativo tiene por 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 el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

Es de interés público primordial la Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado y liberación de Interferencias para la ejecución de Obras de Infraestructura.

Artículo 2.- Entidades bajo el ámbito de aplicación

El presente Decreto Legislativo es de aplicación para todas las entidades del sector público en todos los niveles de gobierno, personas naturales o personas jurídicas.

Artículo 3.- Principios

Son principios orientadores del presente Decreto Legislativo:

3.1. **Armonización de intereses:** En el desarrollo de los procesos regulados en el presente Decreto Legislativo, las entidades públicas deberán armonizar los intereses del Estado que requieren procesos ágiles y expeditivos para desarrollar las Obras de Infraestructura necesarias para el desarrollo del país con los derechos de los Sujetos Pasivos.

3.2. **Celeridad y eficacia:** Quienes participan en los procesos regulados en el presente Decreto Legislativo deben ajustar su actuación a fin de lograr la obtención oportuna de los inmuebles, evitando actuaciones que constituyan meros formalismos, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido proceso o vulnere el ordenamiento jurídico.

3.3. **Transparencia:** Toda la información que se utilice para los procesos regulados en el presente Decreto Legislativo deberán ser de conocimiento ciudadano, bajo el principio de publicidad establecido en el artículo 3 del Texto Único Ordenado de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, aprobado por Decreto Supremo Nº 043-2003-PCM o norma que lo sustituya.

Artículo 4.- Definiciones

Para la aplicación del presente Decreto Legislativo, se entiende por:

4.1. **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.

4.2. **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 comprendiendo a los titulares de proyectos.

4.3. **Certificado de Posesión:** Certificado, constancia o documento que acredite la posesión continúa, pacífica, pública del predio y una o más pruebas complementarias establecidas en marco legal para el proceso de formalización urbana o rural

4.4. **Expropiación:** Es la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública, autorizada únicamente por ley expresa del Congreso de la República a favor del Estado, a iniciativa del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio, conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Perú y las reglas establecidas en el presente Decreto Legislativo.

4.5. **Incentivo:** Es monto pagado de forma adicional al Sujeto Pasivo, equivalente al 10% del valor comercial del inmueble que aplica solo en los casos que acepte transferir la propiedad del inmueble en el marco del proceso de Adquisición.

4.6. **Formulario Registral:** Es el documento que contiene el acto de transferencia efectuado en el marco del proceso de Adquisición de inmuebles suscrito ante Notario Público debidamente habilitado, quien certifica el contenido y firmas. El Notario deberá llevar un registro extra protocolar de dichos formularios.

4.7. **Interferencias:** Son las instalaciones existentes a cargo de empresas o entidades prestadoras de servicios públicos y otras instalaciones o bienes que se encuentren dentro del área del derecho de vía o de ejecución de Obras de Infraestructura. Incluyen de manera no limitativa, a los bienes muebles e inmuebles que sirven para la prestación directa e indirecta del servicio público, los paneles, canales, paraderos, señalización, semáforos.

4.8. **Obras de Infraestructura:** Comprenden la ejecución de proyectos de inversión pública, asociaciones público privadas y aquellos mecanismos de promoción de la inversión privada creados o por crearse.

4.9. **Procesos:** Comprenden los procesos destinados a la Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles entre entidades públicas y liberación de Interferencias para la ejecución de Obras de Infraestructura.

4.10. **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.

4.11. **Sujeto Pasivo:** Es el propietario o poseedor del inmueble sujeto a Adquisición o Expropiación conforme a las reglas contenidas en el presente Decreto Legislativo.

4.12. **Tasación:** es la valuación elaborada de conformidad con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones, por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o la entidad competente, a solicitud del Sujeto Activo, para determinar: i) el valor comercial del inmueble; y, ii) una indemnización por el eventual perjuicio que incluya, en caso corresponda, el daño emergente y lucro cesante.

4.13. **Valor Estimado del Inmueble:** Es la estimación del precio del bien inmueble que se realiza para efectuar un pago anticipado al Sujeto Pasivo a fin que el Sujeto Activo obtenga la posesión anticipada del mismo.

TÌTULO II

DISPOSICIONES COMUNES A LA ADQUISICIÓN Y EXPROPIACIÓN

Capítulo I

Sujetos intervinientes

Artículo 5.- Del Beneficiario y el Sujeto Activo

5.1. Es obligatorio individualizar al Beneficiario de la Adquisición o Expropiación, que podrá ser el mismo Sujeto Activo o una entidad pública distinta.

5.2. Cuando se justifique en razones de oportunidad o eficiencia, la Adquisición y la Expropiación de los inmuebles necesarios para la ejecución de Obras de Infraestructura bajo competencia de una entidad pública, pueden ser realizadas por otra entidad pública, constituyéndose aquella en Beneficiario y ésta en Sujeto Activo. En este caso, las entidades suscriben un acuerdo identificando la entidad que actúe como Sujeto Activo y como Beneficiario.

5.3. Es nula la Adquisición o Expropiación a favor de persona natural o jurídica privada. Dicha nulidad se declara sin perjuicio de las acciones civiles y penales que en defensa de su derecho tiene expedito de ejercer el Sujeto Pasivo.

5.4. La Adquisición o Expropiación no pueden ser realizadas cuando se funda en causales distintas a las previstas en el presente Decreto Legislativo, cuando tiene por objeto el incremento de las rentas públicas o cuando responde a la necesidad de ejercitar derechos reales temporales sobre el bien inmueble.

Artículo 6.- Del Sujeto Pasivo en bienes inmuebles inscritos

Para los procesos de Adquisición y Expropiación, se considera como Sujeto Pasivo a quien cumpla uno de los siguientes supuestos:

6.1. Su derecho de propiedad se encuentra inscrito en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp, salvo la existencia de poseedor quien adquirió por prescripción declarada judicial o notarialmente con título no inscrito.

6.2. Su derecho de propiedad se acredita mediante documento de fecha cierta y el tracto sucesivo respecto del titular registral.

En este supuesto el Sujeto Activo publica un aviso por dos veces con intervalos de tres días calendario en el diario oficial El Peruano y en un diario de circulación nacional. El aviso contiene:

i. Nombre del Sujeto Activo y su domicilio legal.
ii. La ubicación exacta del inmueble, incluyendo su partida registral.
iii. Nombre del titular registral del bien inmueble.
iv. Nombre del propietario que acredite su derecho de propiedad mediante documento de fecha cierta y el respectivo tracto sucesivo del titular registral.
v. El plazo que tendrán los terceros interesados para cuestionar la propiedad y presentarse ante el Sujeto Activo es de diez días hábiles contados a partir de la última publicación. En este caso, el tercero interesado debe presentar un documento de fecha cierta que acredite su derecho de propiedad y el tracto sucesivo respecto del titular registral.

Cuando no se presenten terceros interesados dentro del plazo señalado, el propietario que acredite mediante documento de fecha cierta, su propiedad y el tracto sucesivo respecto del titular registral, es considerado Sujeto Pasivo de la Adquisición y Expropiación.

En el supuesto regulado en el párrafo precedente, el Sujeto Activo solicita la inscripción a favor del Beneficiario. El registrador procede a inscribir el inmueble a favor del Beneficiario por el sólo mérito del Formulario Registral suscrito por el Sujeto Pasivo y el Beneficiario. En estos casos, el registrador debe realizar la inscripción, bajo responsabilidad, sin necesidad de inscribir la titularidad del propietario con derecho no inscrito que acredita propiedad con documento de fecha cierta.

Cuando se presente uno o más de un tercero interesado durante el plazo establecido, se inicia el proceso de Expropiación considerando como Sujeto Pasivo al titular registral. Si se presenta uno o más terceros interesados incluso fuera del plazo previsto, éstos pueden iniciar las acciones legales correspondientes únicamente contra el Sujeto Pasivo, al cual el Sujeto Activo pague el valor de la Tasación.

6.3. Tratándose de bienes de dominio privado del Estado, el Sujeto Pasivo es el poseedor con más de diez años de antigüedad que tenga título de posesión inscrito, o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa, o mediante certificado, constancia o documento que acredite la posesión emitido por la autoridad competente de conformidad con las leyes de la materia. En estos casos, el poseedor adjunta documentación en calidad de prueba complementaria.

6.4. En los casos que exista proceso judicial o arbitral que discuta la propiedad del bien a expropiarse, se entenderá como Sujeto Pasivo a aquellos que consten en el registro respectivo y se constituyan como partes en el litigio, en cuyo caso se consigna a favor de la autoridad respectiva el pago del monto de la indemnización justipreciada, hasta que por proceso arbitral o judicial, debidamente consentido y ejecutoriado, se determine el mejor derecho de propiedad.

6.5. En cualquiera de los casos referidos en los numerales precedentes, el Sujeto Activo está obligado a notificar a los ocupantes del bien inmueble.

Artículo 7.- Identificación de Sujeto Pasivo en bienes inmuebles no inscritos

7.1. Cuando el inmueble no se encuentre inscrito, el Sujeto Activo publica un aviso por dos veces con intervalos de tres días calendario en el diario oficial El Peruano y en un diario de circulación nacional. El referido aviso debe contener:

i. El Sujeto Activo y su domicilio legal.
ii. La ubicación exacta del inmueble.
iii. El plazo que tienen los interesados para presentarse, que es de diez días hábiles contados a partir de la última publicación.

Antes de la última publicación a la que se refiere el numeral 7.1., el aviso se notifica a los ocupantes del bien inmueble.

Cuando se presente un tercero que acredite su derecho de propiedad mediante documento de fecha cierta o que adquiere por prescripción declarada judicial o notarialmente, es considerado Sujeto Pasivo de la Adquisición y Expropiación.

Cuando se presente más de un tercero interesado

durante el plazo establecido, se inicia el proceso de Expropiación considerando como Sujeto Pasivo al titular que acredite su derecho de propiedad mediante documento de fecha cierta más reciente; con excepción del supuesto regulado en el artículo 1135 del Código Civil, en cuyo caso es considerado como Sujeto Pasivo al titular que acredite su derecho de propiedad mediante documento de fecha cierta más antiguo. Si se presentan terceros interesados incluso fuera del plazo previsto, éstos pueden iniciar las acciones legales correspondientes contra el Sujeto Pasivo, al cual el Sujeto Activo pague el valor de la Tasación.

Cuando no se presente ningún interesado, la presunción establecida en el artículo 912 del Código Civil no es oponible al Sujeto Activo.

7.2. El Sujeto Pasivo es el poseedor con más de diez años de antigüedad que tenga título de posesión inscrito, o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa, o mediante certificado, constancia o documento que acredite la posesión emitido por la autoridad competente de conformidad con las leyes de la materia. En estos casos, el poseedor adjunta documentación en calidad de prueba complementaria

7.3. En los casos que exista proceso judicial o arbitral que discuta la propiedad del bien a expropiarse, se entenderá como Sujeto Pasivo a las partes en litigio, en cuyo caso se consigna el pago del monto de la indemnización justipreciada, hasta que por proceso arbitral o judicial, debidamente consentido y ejecutoriado, se determine el mejor derecho de propiedad

7.4. Cuando no se presente algún tercero interesado o los que se presentan no acrediten su derecho de propiedad, se presume que el bien inmueble es del Estado, sin perjuicio del derecho de cobro por el valor de la Tasación que puede ejercer el propietario.

Artículo 8.- Sujeto Pasivo en regímenes especiales

8.1. En los casos de Adquisición y Expropiación de bienes inmuebles sujetos a régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se considera Sujeto Pasivo de la propiedad común inscrita a la Junta de Propietarios de conformidad con la Ley Nº 27157.

8.2. Para el proceso de Adquisición de la propiedad común es aplicable lo establecido en el artículo 43 de la Ley Nº 27157 o norma que lo sustituya.

8.3. Con la Adquisición o Expropiación, el Sujeto Activo solicita la exclusión e independización registral de las áreas que se encuentren bajo dicho régimen ya sean exclusivas o comunes, siempre que éstas no constituyan áreas esenciales para el uso del predio.

8.4. El registrador por el sólo mérito de i) el Formulario Registral o norma que aprueba la ejecución de la Expropiación a favor del Beneficiario, ii) de la constancia que emita el verificador catastral en el sentido que las áreas excluidas e independizadas no afectan el uso esencial del predio y (iii) pago y/o consignación a nombre de la Junta de Propietarios; debe inscribir dichos actos en la oficina registral del Registro de Predios de la Sunarp.

8.5. En caso que las áreas requeridas no puedan ser excluidas por afectar el uso esencial del predio, el Sujeto Activo adquiere o expropia la totalidad del mismo de ser necesario.

Capítulo II

Bienes objeto de Adquisición y Expropiación

Artículo 9.- Bienes objeto de Adquisición y Expropiación

9.1. Son objeto de Adquisición y Expropiación todos los bienes inmuebles de dominio privado.

9.2. El tratamiento de los locales y bienes de las misiones diplomáticas, oficinas consulares y organizaciones internacionales está sujeto a lo dispuesto por los tratados de los que el Perú es parte y otras normas de derecho internacional que puedan ser aplicables al Estado peruano. Cuando corresponda, se considerará también respecto de dichos locales y bienes el principio de reciprocidad.

Artículo 10.- Subsuelo y sobresuelo

10.1. El ejercicio del derecho de propiedad relativa al uso del subsuelo y sobresuelo, se ejerce dentro de los límites establecidos en el Código Civil, el presente Decreto Legislativo, leyes aplicables y las disposiciones reglamentarias que se emitan, asegurando su utilización en favor del interés público.

10.2. La propiedad sobre el subsuelo y sobresuelo se extiende hasta donde sea útil al propietario del bien inmueble el ejercicio de su derecho conforme a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones en concordancia con el Código Civil y normatividad sectorial.

10.3. La propiedad del subsuelo y sobresuelo pueden ser materia de Adquisición y Expropiación, independientemente del suelo, sin perjuicio de lo señalado en la Sexta Disposición Complementaria Final.

10.4. Solo en el caso que por el hecho de la Adquisición, Expropiación o Servidumbre, la propiedad del inmueble no pueda ser usada o explotada parcial o totalmente, o que el valor comercial de la propiedad del suelo se deprecie significativamente, el Sujeto Activo puede optar por expropiar todo el inmueble.

Artículo 11.- Adquisición o Expropiación total

El Sujeto Pasivo podrá solicitar la Adquisición o Expropiación total, cuando el remanente del bien inmueble que no es afectado sufre una desvalorización significativa o resultare inútil para los fines a que estaba destinado con anterioridad a la Adquisición o Expropiación parcial.

Capítulo III

Del Valor de la Tasación

Artículo 12.- Órgano encargado de la Tasación

El valor de la Tasación para adquirir inmuebles destinados a la ejecución de Obras de Infraestructura es fijado por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, salvo lo dispuesto en la Quinta Disposición Complementaria Transitoria de la Ley Nº 30264, Ley que establece medidas para promover el crecimiento económico.

Artículo 13.- Fijación del valor de la Tasación

La fijación del valor de la Tasación se efectúa considerando lo siguiente:

13.1. El valor comercial del inmueble: Incluye los valores de terreno, de edificación, obras complementarias y plantaciones, de ser el caso.

Asimismo, se considera las mejoras o cultivos permanentes existentes, de corresponder. En el caso de los cultivos no permanentes sembrados antes de la fecha de comunicación establecida en el numeral 20.2 del artículo 20, el Sujeto Activo puede acordar un plazo para la entrega del bien inmueble en el que se considere la cosecha de los mismos; de lo contrario, la valorización debe considerar el valor de los cultivos no permanentes.

En ningún caso la Tasación comprende el valor de las mejoras o cultivos realizados en el inmueble con posterioridad a la fecha establecida en el numeral 20.2 del artículo 20.

13.2. El valor del perjuicio económico: Incluye la indemnización por el eventual perjuicio, que comprende únicamente al lucro cesante y daño emergente, siempre que se encuentren acreditados o cuenten con un informe debidamente sustentado. No procede indemnización de carácter extrapatrimonial. El monto de la indemnización incluye, entre otros, el resarcimiento de los gastos tributarios, incluyendo el Impuesto a la Renta. Asimismo incluye los gastos de traslado de bienes dentro del territorio nacional en que deberá incurrir el Sujeto Pasivo como consecuencia de la Adquisición o Expropiación, como parte del daño emergente.

13.3. El valor de la Tasación debe tener una antigüedad no mayor a dos años al momento de la expedición de la norma que aprueba la ejecución de la Expropiación.

13.4. En el proceso de Expropiación, la indemnización justipreciada es el valor de la Tasación, constituyendo el precio a pagarse por todo concepto al Sujeto Pasivo.

13.5. Corresponde al Sujeto Activo asumir el pago de los gastos registrales y notariales como consecuencia de

la Adquisición y Expropiación, los cuales no forman parte del Valor de la Tasación.

Artículo 14.- Plazo de la Tasación

14.1. En un plazo que no excederá de cinco días hábiles contados desde la recepción del Expediente Técnico legal completo, el órgano encargado de la Tasación, designa a los peritos, de conformidad a la normatividad vigente.

14.2. Excepcionalmente y dentro del plazo previsto en el párrafo anterior, el órgano encargado de la Tasación podrá realizar la designación de peritos no adscritos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por razones de mayor complejidad o en caso la situación lo amerite debidamente justificadas

14.3. La Tasación debe efectuarse en un plazo no mayor de dos meses contados a partir de la designación del Perito conforme el procedimiento establecido por Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 15.- Requisitos para la Tasación

El Expediente Técnico Legal que contiene la solicitud de Tasación que presente el Sujeto Activo al órgano encargado de la Tasación, cumple como mínimo con los siguientes requisitos, bajo responsabilidad:

15.1 Documentos del predio:

a) Memoria Descriptiva.
b) Plano de afectación en el que se detalle: Cuadro técnico de linderos y medidas perimétricas del área matriz y del área afectada, ubicación y/o localización del inmueble, el detalle de la afectación debidamente geo referenciado en coordenadas UTM.
c) Plano de distribución, en el caso que haya edificaciones.
d) Copia informativa de la partida registral con una antigüedad no mayor a seis meses de su expedición, en caso de tratarse de bien inmueble inscrito.
e) Declaratoria de Fabrica o de Edificación, si la hubiera.
f) Declaración Jurada de Autoavalúo, correspondiente al último año, si la hubiera.
g) Relación cuantificada de cultivos permanentes y/o transitorios indicando sus características, si los hubiera.
h) Relación cuantificada de obras complementarias e instalaciones fijas y permanentes, si las hubiera.
i) En caso de construcciones especiales; cuando las hubiere, se acompaña la siguiente documentación: Planos, memoria descriptiva y especificaciones técnicas relativas a las mismas.
j) Valor Estimado del Inmueble, si la hubiera.

15.2 Documentos del Sujeto Pasivo:

a) Copia simple del Título de propiedad, y en caso de no ser propietario la constancia de posesión considerando los supuestos establecidos en los artículos 6 y 7 del presente Decreto Legislativo.
b) Documento que acredite la identidad, denominación social o razón social del Sujeto Pasivo:

- En caso de persona natural:
  Copia simple del documento de identidad del titular afectado o de la certificación de identidad emitida por el Registro Nacional de identificación y Estado Civil - Reniec.

- En caso de persona jurídica
  Copia informativa de la partida registral actualizada, emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la Sunarp.

15.3 Requisitos para fijar la indemnización por el Perjuicio Económico

Identificar y detallar el perjuicio económico, adjuntando la documentación que acredite el lucro cesante y el daño emergente y/o el informe de sustento. Adicionalmente, el informe del Sujeto Activo que cuantifique el resarcimiento de los gastos tributarios, incluyendo el Impuesto a la Renta, entre otros, que asumiría el Sujeto Pasivo.

La certificación suscrita por el funcionario responsable del Sujeto Activo en la que se declara que ha revisado el expediente técnico, que cuenta con la documentación técnica y legal completa.

15.4 Los propietarios, poseedores y ocupantes de los bienes inmuebles destinados a la ejecución de las Obras de Infraestructura deben prestar facilidades para la inspección ocular a cargo del perito. La falta de inspección ocular como consecuencia de la negativa de propietarios, poseedores y ocupantes, no anula el Informe Técnico de Tasación.

15.5 La designación de peritos se puede realizar teniendo en cuenta cada predio afectado por la ejecución de Obras de Infraestructura

TÌTULO III

DE LA ADQUISICIÓN

Artículo 16.- Identificación de los inmuebles materia de Adquisición

16.1. Dentro de los diez días hábiles siguientes de identificados los inmuebles que se requieran para la ejecución de las Obras de Infraestructura, el Sujeto Activo comunica dicha situación a los Sujetos Pasivos y ocupantes del bien inmueble.

16.2. En el plazo de siete días hábiles de la comunicación al Sujeto Pasivo, el Sujeto Activo remitirá a la Sunarp: i) cargo de notificación de la comunicación a la cual se refiere el numeral anterior; ii) identificación de la partida registral; y, iii) orden de anotación preventiva, la misma 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.

16.3. El registrador por el sólo mérito de la documentación indicada en el numeral anterior, debe inscribir la anotación preventiva en el Registro de Predios de la Sunarp, bajo responsabilidad.

16.4. Tratándose de Obras de Infraestructura a ser ejecutadas mediante el mecanismo de asociaciones público privadas, las gestiones para la Adquisición de los inmuebles se pueden iniciar a más tardar con la declaratoria de viabilidad en el marco del Sistema Nacional de Inversión Pública, considerando la naturaleza y características del proyecto.

La identificación de los inmuebles para el caso de las Asociaciones Público Privadas calificadas como autosostenibles se pueden iniciar a más tardar con los estudios desarrollados para la etapa de diseño del proyecto, considerando la naturaleza y características del proyecto.

Artículo 17.- Expediente técnico legal

Dentro de un plazo no mayor de seis meses siguientes a la identificación de los inmuebles que se requieran para la ejecución de las Obras de Infraestructura, el Sujeto Activo remite al órgano encargado de la Tasación, los expedientes técnicos legales necesarios para la Tasación.

Tratándose de Asociaciones Público Privadas, el plazo referido en el párrafo anterior será de cuatro meses.

Artículo 18.- Tasación

La Tasación deberá efectuarse en un plazo no mayor de dos meses de designado el perito conforme al procedimiento establecidos en el artículo 14 del presente Decreto Legislativo

Artículo 19.- Trato directo

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, aplicándose únicamente el procedimiento establecido en el presente Decreto Legislativo.

Artículo 20.- Procedimiento

20.1. Las gestiones para el trato directo se inician con la comunicación a la que se refiere el numeral 16.1 del artículo 16 del presente Decreto Legislativo. Dichas gestiones son responsabilidad del Sujeto Activo quien puede realizarlas a través de una entidad del Estado o contratar a personas naturales o jurídicas.

20.2. Recibida la Tasación, el Sujeto Activo envía al Sujeto Pasivo en el plazo máximo de diez días hábiles una Carta de Intención de Adquisición. Dicho documento contendrá lo siguiente:

i. Partida registral del bien inmueble materia de Adquisición, de corresponder.
ii. Valor de la Tasación.
iii. Incentivo a la Adquisición por el monto adicional equivalente al 10% del valor comercial del inmueble, en caso el Sujeto Pasivo acepte el trato directo.
iv. Modelo del Formulario Registral por trato directo.

El Sujeto Activo, previa a la emisión de la Carta de Intención de Adquisición debe contar con el certificado de búsqueda catastral y la certificación de disponibilidad presupuestal para financiar el pago del valor indicado en dicha Carta.

20.3. El Sujeto Pasivo cuenta con un plazo de quince días hábiles, para comunicar su aceptación a la oferta de Adquisición efectuada por el Sujeto Activo.

20.4. En caso de aceptación del Sujeto Pasivo se aplica el siguiente procedimiento:

a. Dentro de los diez días hábiles de recibida la aceptación de la oferta del Sujeto Pasivo, el Sujeto Activo a través de resolución ministerial, resolución del gobernador regional en caso de Gobiernos Regionales; o decreto de alcaldía en caso de los Gobiernos Locales, según corresponda, aprueba el valor total de la Tasación y el pago, incluyendo el Incentivo al que se hace referencia el inciso iii) del numeral 20.2 del presente artículo. La facultad para aprobar el valor total de la Tasación y el pago, incluyendo el Incentivo, pueden ser delegados a otros órganos, conforme a ley
b. Una vez emitida la norma a la que se hace referencia en el literal precedente, el Sujeto Activo tiene un plazo máximo de veinte días hábiles para gestionar la suscripción del instrumento de transferencia a favor del Beneficiario y para efectuar el pago del valor total de la Tasación, previa verificación del levantamiento de cargas y gravámenes, de existir
c. Para efectos de la inscripción es título suficiente para acreditar la transferencia la presentación conjunta del Formulario Registral y el documento que acredite el pago del monto del valor total de la Tasación a favor del Sujeto Pasivo. Se considera como precio de la Adquisición el monto del valor de Tasación más el Incentivo. Si el inmueble forma parte de uno de mayor extensión inscrito, debe de indicarse el número de partida y adjuntarse la documentación gráfica correspondiente para su independización, los cuales deben ser suscritos por verificador catastral del Registro de Predios.
d. La demora en el pago del valor de la Tasación genera intereses legales, los mismos que deben ser calculados desde el vencimiento del plazo establecido en el literal a. del presente numeral hasta la fecha efectiva de pago, salvo que la demora en el pago se deba a causales atribuibles al Sujeto Pasivo.
e. Luego del pago correspondiente, el Sujeto Pasivo debe desocupar y entregar el bien inmueble afectado, en el plazo máximo de veinte días hábiles, salvo acuerdo expreso con el Sujeto Activo que establezca un plazo menor.
f. En caso que el Sujeto Pasivo no cumpla con entregar el inmueble, dentro del plazo señalado en el literal precedente, el Sujeto Activo dentro de los dos días hábiles de cumplido el plazo sin la entrega del inmueble, por única vez requiere al Sujeto Pasivo la entrega del inmueble dentro del plazo de cinco días hábiles bajo apercibimiento del inicio del procedimiento de ejecución coactiva regulado en el Título V del presente Decreto Legislativo.

20.5. Transcurrido el plazo a que se refiere el numeral 20.3, sin que el Sujeto Pasivo haya aceptado la oferta de Adquisición, esta última se considera rechazada y se da inicio al proceso de Expropiación regulado en el Título IV del presente Decreto Legislativo.

Artículo 21.- Sobre los acuerdos de Adquisición

21.1. El acuerdo de transferencia entre el Sujeto Activo y Sujeto Pasivo como resultado del trato directo se formaliza mediante la firma del Formulario Registral. Si el Beneficiario es distinto al Sujeto Activo, aquél suscribe el Formulario Registral conjuntamente con el Sujeto Pasivo.

21.2. El Formulario Registral consta de dos secciones:

a. Sección I: acto inscribible, en el cual incluirá la identificación del bien inmueble , Sujeto Activo, Sujeto Pasivo, Beneficiario, valor de la Tasación y el Incentivo, y de ser el caso, la exclusión del régimen de propiedad horizontal, independización o inmatriculación, monto pagado en caso de entrega provisional y levantamiento de cargas y gravámenes, entre otros.
   Para la identificación del bien inmueble, se seguirán las siguientes reglas:

   i. Si el inmueble está inscrito, se debe indicar el número de la partida electrónica.
   ii. Si el inmueble no está inscrito, debe adjuntarse la documentación gráfica correspondiente suscrita por el verificador catastral del Registro de Predios.
   iii. Si el inmueble forma parte de uno de mayor extensión inscrito, debe indicar el número de partida registral y adjuntarse la documentación gráfica correspondiente para su independización suscrita por el verificador catastral del Registro de Predios.
   iv. Para todos los casos, se identifica al Sujeto Activo, Sujeto Pasivo y el Beneficiario de la Adquisición, pudiendo incorporar derechos superficiales y cualquier otro derecho real que ostente el Sujeto Pasivo sobre el bien inmueble materia de Adquisición, siempre que estén orientados a facilitar la entrega de la posesión del bien inmueble.

b. Sección II: actos no inscribibles, que son las condiciones y requisitos que acuerden el Sujeto Activo y Sujeto Pasivo, siempre que no se opongan a lo establecido en el presente Decreto Legislativo.

21.3. El contenido del Formulario Registral es aprobado por Sunarp.

21.4. El Formulario Registral es título suficiente para su inscripción en la Sunarp.

21.5. El Sujeto Activo puede celebrar contratos preparatorios o demás pactos permitidos por el Código Civil, con el propósito de obtener la posesión anticipada de los bienes inmuebles, para lo cual puede efectuar un pago hasta por el monto equivalente al cincuenta por ciento del Valor Estimado del Inmueble, el mismo que se considera como pago a cuenta del valor de la Tasación, previa certificación de disponibilidad presupuestal para financiar el pago del Valor Estimado del Inmueble. En este supuesto, el Sujeto Activo debe solicitar el bloqueo registral ante el Registro de Predios de la Sunarp, la misma que tendrá una vigencia máxima de dos años o hasta que el Sujeto Activo informe que ha culminado el proceso de Adquisición, lo que ocurra primero.

21.6. El Valor Estimado del Inmueble comprende únicamente la valuación del predio y sus mejoras elaborada de conformidad con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones, por el órgano encargado de la Tasación a solicitud del Sujeto Activo. Para la determinación de la Valor Estimado del Inmueble se requiere un plano de afectación en coordenadas UTM, indicando la ubicación y distribución en caso haya una edificación, breve descripción, fotografías y documentos de identificación del Sujeto Pasivo. El Valor Estimado del Inmueble debe ser elaborado en un plazo de treinta días calendario, contados desde la designación del perito.

21.7. No procede la suscripción de los acuerdos de Adquisición cuando exista duplicidad de partida real y que no corresponde a una superposición gráfica, o proceso judicial en que se discuta la propiedad del bien inmueble y tenga medida cautelar inscrita.

21.8. Incluso, durante el trámite de los procesos regulados en los Títulos IV y V, el Sujeto Activo se encuentra facultado a suscribir los acuerdos de Adquisición regulados en el presente artículo, siempre

que conjuntamente con la suscripción de dichos acuerdos se efectúe la entrega anticipada de la posesión de los inmuebles.

Artículo 22.- Inscripción registral

Para efectos de la inscripción a que se refiere el presente Título, dentro de los cinco días hábiles siguientes de suscrito el Formulario Registral y efectuado el pago del valor total de la Tasación, el Sujeto Activo o el Beneficiario, si es distinto a aquél, remite al Registro de Predios de la Sunarp, el Formulario Registral y copia certificada del documento que acredite el pago del monto del valor de la Tasación, incluyendo el Incentivo, a favor del Sujeto Pasivo.

El Registrador Público dentro de los siete días hábiles de recibida la solicitud con los documentos indicados en el presente artículo debe inscribir la Adquisición a nombre del Beneficiario, bajo responsabilidad.

Artículo 23.- Adquisición a cargo del inversionista privado

23.1 El organismo promotor de la inversión privada evalúa y determina en los respectivos contratos de asociación público privada el régimen aplicable a las Adquisiciones de inmuebles por parte del inversionista.

23.2 Tratándose de contratos en los cuales el Estado no pueda entregar la totalidad de los predios necesarios para la ejecución del proyecto a la fecha de cierre del proceso de promoción de la inversión privada, dichos contratos pueden establecer que la elaboración de los expedientes técnicos legales son realizados por el inversionista durante la etapa de elaboración de los estudios definitivos y entregados al Sujeto Activo en el plazo máximo determinado por el organismo promotor de la inversión privada respectivo.

23.3 En caso el contrato lo disponga, el inversionista efectúa la implementación, gestión y/o culminación del proceso de Adquisición por trato directo y liberación de Interferencias conforme a lo previsto en el presente Decreto Legislativo. En dicho caso, el inversionista privado se obliga a obtener la propiedad del inmueble, a favor del Beneficiario, mediante Adquisición por trato directo.

23.4 Los costos derivados de la Adquisición de los inmuebles afectados, a criterio del organismo de promoción de la inversión privada, son asumidos por el inversionista e incorporados dentro de la oferta durante el proceso de promoción de la inversión privada; o, serán asumidos por el Sujeto Activo conforme se regule en los respectivos contratos de asociación público-privada.

23.5 El reembolso comprende únicamente el valor de Adquisición del inmueble, con el límite del monto establecido en el artículo 13, así como los gastos incurridos debidamente acreditados y no podrán superar el límite establecido por el Sujeto Activo en el contrato de asociación público privada o acuerdo previo con el inversionista privado para cada caso.

23.6 Una vez recibida la solicitud de reembolso, el Sujeto Activo tiene un plazo máximo de treinta días hábiles para efectuar dicho reembolso. La demora en el pago del reembolso genera intereses legales, los mismos que deben ser calculados desde el vencimiento del plazo establecido en el párrafo anterior hasta la fecha efectiva de pago, salvo que la demora en el pago se deba a causales atribuibles al inversionista.

23.7 Una vez que el inversionista informe el agotamiento de las gestiones para adquirir el inmueble por Adquisición o transcurrido el plazo establecido en esta norma, el Sujeto Activo inicia el proceso de Expropiación. Para tales efectos, el inversionista presenta un informe sustentado al Sujeto Activo, incluyendo los documentos que acrediten el agotamiento de la Adquisición por trato directo.

TÍTULO IV

DE LA EXPROPIACIÓN

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 24.- Ámbito de aplicación

24.1. La Expropiación a que se refiere el Artículo 70 de la Constitución Política del Perú, el Artículo 928 del Código Civil, se rigen por la presente Ley.

24.2. La Expropiación consiste en 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.

Artículo 25.- Ley autoritativa de Expropiación

En la ley que se expida en cada caso debe señalarse la razón de necesidad pública o seguridad nacional que justifica la Expropiación.

Capítulo II

Procedimiento expropiatorio

Artículo 26.- Inicio del proceso de expropiación

El rechazo de la oferta de Adquisición regulada en el numeral 20.5 da inicio al proceso de Expropiación regulado en el presente Título. Esta condición se cumple, siempre que se haya emitido la ley autoritativa previa al que se refiere el artículo precedente.

Artículo 27.- Procedimiento de Expropiación

En el plazo máximo de cinco días hábiles del rechazo a la oferta de Adquisición, el Sujeto Activo debe expedir la norma que apruebe la ejecución de Expropiación del bien inmueble y el valor de la Tasación determinado por el órgano encargado de las tasaciones durante el Proceso de Adquisición por trato directo.

El pago por consignación efectuada bajo los alcances del presente Decreto Legislativo, 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.

Artículo 28.- Sobre la norma que aprueba la ejecución de la Expropiación

28.1 La norma que apruebe la ejecución de la Expropiación será a través de la resolución ministerial; acuerdo regional en el caso de Gobiernos Regionales; o mediante acuerdo de concejo en caso de los Gobiernos Locales. Dicha norma deberá contener:

a. Identificación del Sujeto Activo y del Sujeto Pasivo de la Expropiación. De ser el caso, se debe identificar a la entidad pública beneficiaria de la Expropiación.
b. Identificación precisa del bien inmueble, estableciendo los linderos, medidas perimétricas y el área total, de acuerdo a las coordenadas registrales si el predio se encuentra inscrito y de acuerdo a las coordenadas UTM de validez universal; así como la referencia al informe expedido por la Oficina de Catastro del Registro respectivo, y/o el Certificado de Búsqueda Catastral, según corresponda, los cuales deberán ser expedido por la Sunarp en un plazo máximo de quince días hábiles.
c. Aprobación del valor de la Tasación y la orden de consignar en el Banco de la Nación por el monto del valor de la Tasación a favor del Sujeto Pasivo. En caso que se encuentre en discusión la propiedad del inmueble dentro de un proceso judicial o arbitral, la consignación se realiza ante la autoridad respectiva que tenga a su cargo el proceso.
d. La orden de inscribir el bien inmueble a favor del Beneficiario ante el Registro de Predios de la Oficina Registral correspondiente de la Sunarp, bajo responsabilidad y sanción de destitución.
   De ser el caso, la norma debe ordenar el levantamiento de toda carga o gravamen que contenga la Partida Registral del predio afectado. En estos casos, el Registrador debe procede a su levantamiento, bajo responsabilidad
e. La orden de notificar al Sujeto Pasivo del bien inmueble a expropiarse, requiriéndole la desocupación y entrega del bien inmueble expropiado dentro de un plazo de treinta días

hábiles siguientes de notificada la norma, bajo apercibimiento de iniciar el procedimiento de ejecución coactiva para el lanzamiento o toma de posesión del bien inmueble materia de Expropiación.

28.2 El Sujeto Activo, previa a la emisión la norma que apruebe la ejecución de la Expropiación, deben contar con los recursos necesarios en su presupuesto institucional aprobado para financiar el pago del valor de la Tasación.

28.3 La consignación a favor del Sujeto Pasivo por el monto de la indemnización justipreciada debe efectuarse dentro de los cinco días hábiles de emitida la norma que aprueba la Expropiación, bajo responsabilidad del funcionario encargado de efectuarla.

28.4 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, conforme a la Ley 29824, Ley de Justicia de Paz, al Sujeto Pasivo. La referida resolución es notificada al Sujeto Pasivo anexando obligatoriamente copia fedateada del documento que acredite la consignación del monto del valor de la Tasación a favor del Sujeto Pasivo.

Artículo 29.- Duplicidad de partidas

29.1. En caso que exista duplicidad total de partidas, la norma que apruebe la ejecución de la Expropiación, debe identificar como Sujetos Pasivos a los titulares registrales involucrados en la duplicidad, a quienes previamente se les comunica conforme a lo previsto en el numeral 20.3 del artículo 20 del presente Decreto Legislativo.

29.2. Asimismo, el Sujeto Activo debe solicitar en la vía judicial la consignación del valor de la Tasación a nombre de los titulares registrales de las partidas que comprenden al predio materia de Expropiación. Dicha consignación solo es entregada al legítimo propietario cuando se defina la propiedad del bien inmueble expropiado en la vía judicial, arbitral u otro mecanismo de solución de controversias, previa comunicación al Sujeto Activo.

29.3. De existir duplicidad de partidas de forma parcial, se consignará el monto al titular registral respecto del área que no involucra la duplicidad y respecto del área con duplicidad se aplica lo dispuesto en el numeral 29.2.

Artículo 30.- Inscripción registral

Para efectos de la inscripción a que se refiere el presente Título, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de emitida la norma que apruebe la ejecución de la Expropiación y notificado la consignación al Sujeto Pasivo, la entidad pública correspondiente remite al Registro de Predios de la Sunarp, copia de la norma que aprueba la ejecución de Expropiación del bien inmueble , copia fedateada del documento que acredite la consignación del monto del valor de la Tasación a favor del Sujeto Pasivo, así como la siguiente información:

a. Si el bien inmueble está inscrito, se indica el número de la partida electrónica.
b. Si el bien inmueble no está inscrito, se debe adjuntar los planos correspondientes suscritos por verificador catastral del Registro de Predios.
c. Si el bien inmueble forma parte de uno de mayor extensión inscrito, se indica el número de partida registral y adjuntarse los planos correspondientes para su independización suscrito por verificador catastral del Registro de Predios.
d. Para todos los casos, se identificará el Sujeto Activo, Sujeto Pasivo y el Beneficiario de la Expropiación, pudiendo incorporar derechos superficiales y cualquier otro derecho real que ostente el Sujeto Pasivo sobre el bien inmueble materia de Expropiación.
El registrador dentro de los siete días hábiles de recibida la orden de inscripción con la información indicada en el presente artículo, inscribe la Expropiación a nombre del Beneficiario al cual pertenece el proyecto, bajo responsabilidad y sanción de destitución.

Artículo 31.- Entrega del bien materia de Expropiación

El Sujeto Activo y el Sujeto Pasivo pueden convenir la forma y fecha de entrega del bien materia de la Expropiación, siempre que la entrega del bien se realice antes del vencimiento del plazo establecido en el literal e) del numeral 28.1 del artículo 28 de la presente Ley.

Artículo 32.- Procedencia de medios impugnatorios

La norma a que se refiere el artículo 28 del presente Decreto Legislativo es inimpugnable. Los cuestionamientos previstos en el numeral 34.1 del artículo 34 del presente Decreto Legislativo en la vía judicial o arbitral no suspenden el procedimiento de Expropiación, ni la inscripción del dominio a favor del Beneficiario ni el procedimiento de ejecución coactiva, bajo responsabilidad de los funcionarios que se encuentren a cargo de los mismos y tampoco limita al Sujeto Activo a entregar el certificado de consignación a favor del Sujeto Pasivo.

Artículo 33.- Caducidad

33.1 El derecho de Expropiación del Sujeto Activo caduca en los siguientes casos:

a. Cuando no se haya iniciado el procedimiento expropiatorio en un plazo de sesenta meses contados a partir de la vigencia de la Ley autoritativa. La caducidad se produce de pleno derecho. La autoridad jurisdiccional encargada de la causa la declara a petición de parte.
b. En los casos que sea necesario expropiar más de un inmueble para una Obra de Infraestructura, el plazo de caducidad que se refiere el literal anterior, comienza a computarse desde que se autorice o inicie la última Expropiación.

33.2 En casos que como consecuencia del vencimiento del plazo establecido en el numeral anterior, el Congreso puede autorizar mediante la expedición de una ley autoritativa una nueva expropiación sobre los mismos bienes y por la misma causa.

Capítulo III

De la vía arbitral o judicial

Artículo 34.- Causales de cuestionamiento en vía arbitral o judicial

34.1 Son causales de cuestionamiento en vía arbitral o judicial, únicamente:

a. Revisión del valor de Tasación del bien inmueble objeto de Expropiación.
b. La solicitud de Expropiación total del inmueble, en los casos que el Sujeto Activo realice una Expropiación parcial, solo cuando el remanente del bien inmueble que no es afectado por el acto expropiatorio sufre una real desvalorización o resultare inútil para los fines a que estaba destinado con anterioridad a la Expropiación parcial.

34.2 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.

34.3 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.

34.4 El ejercicio del cuestionamiento dispuesto en el numeral 34.1 caduca a los dos años contados desde la fecha de consignación de la indemnización justipreciada.

Artículo 35.- Vía arbitral

En caso el Sujeto Pasivo decida ejercer su derecho en vía arbitral, son de aplicación las reglas del arbitraje en el presente Título, siendo de aplicación supletoria el Decreto Legislativo Nº 1071, Decreto Legislativo que norma el Arbitraje.

El Sujeto Activo puede oponerse a acudir al arbitraje dentro del plazo máximo de diez 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 sujetará a lo dispuesto en el presente Decreto Legislativo y normas complementarias.

Artículo 36.- De los honorarios de los árbitros
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 y que será actualizada periódicamente. Dicha tabla 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.

Artículo 37.- De los Centros de Arbitraje
El Sujeto Activo y el Sujeto Pasivo podrán acordar someterse al arbitraje de un Centro de Arbitraje para lo cual deberá considerarse del plazo total del arbitraje de Expropiación.

Artículo 38.- Del plazo total del arbitraje
El proceso de arbitraje no podrá exceder de un plazo de hasta seis meses desde la admisión de la demanda, hasta la emisión del laudo.

TÌTULO V

DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN COACTIVA

Artículo 39.- Disposiciones Generales

39.1 Vencidos los plazos establecidos en el literal f) del numeral 20.4 del artículo 20 y literal e) del numeral 28.1 del artículo 28 del presente Decreto Legislativo, y en caso el Sujeto Pasivo no cumpla con entregar el bien materia de Adquisición o Expropiación, el Sujeto Activo, a través de su ejecutor coactivo, debe iniciar el procedimiento de ejecución coactiva.
39.2 Si el Sujeto Pasivo se mantiene renuente a entregar el bien materia de Adquisición o Expropiación, el ejecutor coactivo ordena la ejecución del lanzamiento contra todos los ocupantes y bienes que se encuentren en el predio materia de Expropiación, solicitando el descerraje de ser necesario.
39.3 Tratándose del Proceso de Adquisición, para el inicio del procedimiento de ejecución coactiva, el ejecutor coactivo debe la obligación exigible coactivamente a la establecida en acto administrativo que ordena al Sujeto Pasivo la entrega del bien materia de Adquisición al que hace referencia el literal f) del numeral 20.4 del artículo 20, que ha sido debidamente notificado y que haya sido o no objeto de alguna impugnación en la vía administrativa, arbitral o judicial
39.4 Tratándose del Proceso de Expropiación, para el inicio del procedimiento de ejecución coactiva, el ejecutor coactivo debe considerar la obligación exigible coactivamente a la establecida en la norma que aprueba la ejecución de la Expropiación, que ha sido debidamente notificado y que haya sido o no objeto de alguna impugnación en la vía administrativa, arbitral o judicial
39.5 Para efectos de lo regulado en el presente Decreto Legislativo, no resulta aplicable en lo que corresponda el numeral 9.1 del artículo 9, ni el numeral 14.2 del artículo 14, el numeral 15.2 del artículo 15, el literal c) del artículo 22, el numeral 23.3 del artículo 23 del Texto Único Ordenado de la Ley 26979, Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva, aprobado por el Decreto Supremo 018-2008- JUS.

Artículo 40.- Sobre el descerraje

40.1 El Juez competente otorga la autorización de descerraje y/o similares dentro del plazo previsto en el artículo 19 del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 26979 – Ley del Procedimiento de Ejecución Coactiva aprobado por Decreto Supremo Nº 018-2008-JUS, debiendo limitarse en la calificación de la misma al cumplimiento formal de los requisitos correspondientes al acto administrativo, su constancia de notificación y la constancia policial respectiva.
40.2 Para tales efectos el ejecutor coactivo solicita el apoyo de las autoridades policiales o administrativas y municipales de la Jurisdicción, quienes prestan, sin costo alguno, su apoyo inmediato, bajo sanción de destitución, de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria y Transitoria del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 26979 – Ley del Procedimiento de Ejecución Coactiva aprobado por Decreto Supremo Nº 018-2008-JUS.

TÌTULO VI

DE LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL ESTADO

Artículo 41.- Transferencia de inmuebles de propiedad del Estado

41.1 Para la aplicación del presente Decreto Legislativo, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en un plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial.
41.2 Con el solo ingreso del pedido de transferencia por parte del sector, gobierno regional o gobierno local, y en un máximo de dos días hábiles, la SBN debe solicitar la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia del inmueble en la partida registral correspondiente. El registrador inscribirá dicha anotación preventiva con el solo mérito de la solicitud efectuada, bajo responsabilidad.
41.3 La Sunarp queda obligada a registrar, libre del pago de derechos, los inmuebles y/o edificaciones a nombre del sector, gobierno regional o gobierno local al cual pertenece el proyecto con la sola presentación de la solicitud correspondiente acompañada de la resolución de la SBN a que se refiere el numeral 40.1, y, de ser el caso, de los planos necesarios para el acto que se solicita inscribir.
41.4 Cuando existan cargas y gravámenes sobre el bien inmueble y/o edificación, la entidad o empresa estatal titular del inmueble o titular del proyecto, debe solicitar ante el Juez la sustitución de la carga y gravamen, ofreciendo una garantía a resultas de lo que decida finalmente el Poder Judicial. La sustitución de la carga y gravamen debe ser valorada por el Juez.
41.5 La entidad o empresa estatal ocupante de los predios y/o edificaciones requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, tiene un plazo de treinta días hábiles, contados desde la notificación de la resolución de la SBN, para desocupar y entregar la posesión de los citados inmuebles, a favor del sector, gobierno regional o gobierno local al cual pertenece el proyecto. Dicho plazo puede ser prorrogado por acuerdo expreso entre el sector, gobierno regional o gobierno local y la entidad o empresa estatal.
41.6 En caso que la entidad estatal, empresa estatal o tercero incumpla con entregar el inmueble, dentro del plazo señalado en el numeral precedente, el ejecutor coactivo inicia el procedimiento de ejecución coactiva. Si la entidad estatal ocupante de los predios y/o edificaciones requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura y demás casos de necesidad pública o seguridad nacional se mantiene renuente a entregar el bien inmueble materia de la transferencia, el ejecutor coactivo ordena la ejecución del lanzamiento, contra todos los ocupantes y bienes que se encuentren en el predio materia de transferencia, solicitando el descerraje, de ser necesario. Para tales efectos el ejecutor coactivo solicita el apoyo de las autoridades policiales o administrativas y municipales de la Jurisdicción, quienes prestan, sin costo alguno, su apoyo inmediato, bajo sanción de destitución, de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria y Transitoria del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 26979 – Ley del Procedimiento de Ejecución

Coactiva aprobado por Decreto Supremo Nº 018-2008-JUS

41.7 Para el inicio del procedimiento de ejecución coactiva, el ejecutor coactivo debe considerar la obligación exigible coactivamente a la establecida en acto administrativo que ordena a la entidad estatal la entrega del bien inmueble materia de la transferencia, emitido posteriormente a la resolución de la SBN, debidamente notificado, y que sea objeto o no de alguna impugnación en la vía administrativa o judicial. No resulta aplicable en lo que corresponda el numeral 9.1 del artículo 9, el numeral 14.2 del artículo 14, el numeral 15.2 del artículo 15 y el literal c) del artículo 22 del Texto Único Ordenado de la Ley 26979, Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva, aprobado por el Decreto Supremo 018-2008-JUS.

41.8 Debe considerarse que conforme a lo señalado en la Ley 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los inmuebles de dominio privado estatal, los inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles, por lo que es improcedente la presentación de cualquier acción privada, destinada a evitar la transferencia de la propiedad entre entidades del Estado regulada en la presente Ley. Sin perjuicio de ello, esta medida no es aplicable a los predios en propiedad, en posesión o en uso tradicional de las comunidades campesinas y nativas, las cuales se rigen por las leyes de la materia.

41.9 El Beneficiario puede acordar con la entidad o empresa ocupante del predio, el reconocimiento de los gastos de traslados y mejoras en la superficie.

41.10 En los procesos judiciales en donde existan conflictos que involucren bienes de propiedad estatal o actos de disposición que recaigan sobre estos, es obligación de la autoridad jurisdiccional respectiva, solicitar la opinión de la SBN de manera previa a la emisión de la sentencia o medida cautelar respectiva.

Mediante el informe de la SBN se brinda información registral actualizada sobre el estado de los predios materia de litigio y el uso de éstos, así como cualquier información técnica adicional relevante para la resolución de la disputa.

Todo acto o medida administrativa o judicial relativa a bienes estatales no debe afectar la prestación de servicios públicos o el ejercicio de funciones públicas.

Esta disposición es aplicable incluso a los procesos judiciales en trámite, siempre que la naturaleza del proceso y su etapa procesal lo permita. Asimismo, las medidas cautelares emitidas que recaigan o afecten bienes estatales, por su naturaleza variable, deberán adecuarse a la presente disposición.

TÍTULO VII

DE LA LIBERACIÓN DE INTERFERENCIAS

Artículo 42.- De las Interferencias

La liberación de Interferencias para la ejecución de Obras de Infraestructura es interés prioritario del Estado y constituye un elemento esencial en las relaciones entre el Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos o titular de las Interferencias y se rige por lo dispuesto en el presente Título.

Artículo 43.- Procedimiento y plazo para la liberación de Interferencias

43.1 La entidad pública enviará a las empresas prestadoras de servicios públicos o titular de las Interferencias, una comunicación, identificando las Interferencias que se encuentren dentro del trazo de ejecución de Obras de Infraestructura, para que realicen los trabajos de remoción, traslado y/o reposición de éstas.

43.2 Dentro del plazo de veinte días hábiles contados del día siguiente de la notificación de la comunicación a la que se refiere el párrafo precedente, las empresas prestadoras de servicios públicos o titular de las Interferencias enviarán el presupuesto que incluya el costo y cronograma de los trabajos requeridos por la entidad pública.

43.3 La entidad pública evaluará el cronograma de los trabajos requeridos y podrá realizar observaciones al mismo, en cuyo caso la empresa prestadora de servicios públicos o titular de la interferencia, tendrá quince días hábiles desde el día siguiente de su recepción para levantar las observaciones hechas por la entidad y, de ser el caso, enviar un cronograma y presupuesto actualizado

Artículo 44.- Incumplimiento

Las entidades públicas al momento de la renovación y/o ampliación del plazo de los contratos suscritos con las empresas prestadoras de servicios públicos, deben evaluar el cumplimiento de lo señalado en el artículo precedente.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Lo establecido en el presente Decreto Legislativo es de aplicación inmediata a los procedimientos en trámite sobre Adquisición, Expropiación, liberación de Interferencias y transferencia de inmuebles de propiedad del Estado para la ejecución de Obras de Infraestructura, y se adecuarán en la etapa en que se encuentren.

Las expropiaciones que no se encuentren dentro del alcance del presente Decreto Legislativo se regirán bajo las normas del Código Procesal Civil, salvo disposición legal distinta.

Segunda.- Para la ejecución del presente Decreto Legislativo, facúltase a la entidad pública ejecutora de la obra de infraestructura, para que en aplicación de la Ley Nº 30230 y su reglamento, efectúe la acumulación, independización, subdivisión, rectificación de área y otras acciones de saneamiento físico-legal de predios que le hayan sido transferidos por el Estado o haya adquirido o adquiera de particulares.

Tercera.- El Sujeto Activo, a fin de obtener la liberación del inmueble en el proceso regulado en el Título III del presente Decreto Legislativo en lo que corresponda, previa certificación de disponibilidad presupuestal respectiva, podrá reconocer las mejoras encontradas en el inmueble y reconocer los gastos de traslado a los ocupantes o poseedores que no cumplan con los requisitos establecidos en los artículos 6 y 7 del presente Decreto Legislativo.

En caso que el bien inmueble necesario para la ejecución de Obras de Infraestructura, se encuentre bajo el supuesto regulado en la presente disposición, incluyendo ocupación precaria; el Sujeto Activo a través de su ejecutor coactivo procede a la ejecución del lanzamiento contra todos los ocupantes o poseedores y bienes que se encuentren en el bien inmueble antes señalado, solicitando el descerraje de ser necesario.

Para tales efectos el ejecutor coactivo solicita el apoyo de las autoridades policiales o administrativas y municipales de la Jurisdicción, quienes prestarán, sin costo alguno, su apoyo inmediato, bajo sanción de destitución, de conformidad con la cuarta disposición complementaria y transitoria de la Ley Nº 26979, Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva, cuyo Texto Único Ordenado ha sido aprobado mediante Decreto Supremo 018-2008-JUS.

Para el inicio del procedimiento de ejecución coactiva, el ejecutor coactivo debe considerar la obligación exigible coactivamente a la establecida en acto administrativo que ordena a todos los ocupantes o poseedores la entrega del bien inmueble, que ha sido debidamente notificado, y que sea objeto o no de alguna impugnación en la vía administrativa o judicial. Tampoco resulta aplicable en lo que corresponda el numeral 9.1 del artículo 9, el numeral 14.2 del artículo 14, el numeral 15.2 del artículo 15 y el literal c) del artículo 22 del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 26979, Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva, aprobado por el Decreto Supremo Nº 018-2008-JUS.

Cuarta.- Tratándose de proyectos de asociaciones público privadas, las entidades públicas titulares de proyectos y Proinversión informan al Ministerio de Economía y Finanzas en mayo de cada año, un listado de proyectos que requieran expedición de la Ley autoritativa siempre que los mismos se hayan incorporado al proceso de promoción de la inversión privada y/o cuenten con declaratoria de interés.

A los proyectos de Asociación Público Privada que a la fecha de vigencia del presente Decreto Legislativo hayan sido convocados por el organismo promotor de la inversión privada, no les será exigible lo dispuesto en el número 16.4 del artículo 16.

Quinta.- Con la inscripción de la Adquisición o Expropiación, el registrador, bajo responsabilidad, debe levantar las cargas y gravámenes que existan sobre el bien inmueble y se extinguen en los acuerdos y todos los contratos que afecten la propiedad. Los acreedores pueden cobrar su acreencia con el valor de la Tasación pagado directamente o vía consignación al Sujeto Pasivo.

Sexta.- Declárese de interés nacional y necesidad pública la instalación de infraestructura necesaria en el subsuelo para la ejecución de proyectos u obras declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura. Para dicho efecto, los titulares de los proyectos u obras, luego de identificados los inmuebles, realiza las siguientes acciones:

a) En caso que existan construcciones en el subsuelo, se procede con la Adquisición o Expropiación conforme al presente Decreto Legislativo.
b) En caso no existan construcciones o no se hubiere dado otro fin, se impondrán servidumbres forzosas legales gratuitas; salvo que el propietario acredite afectación a la superficie o a su utilidad actual o inmediata, caso en el cual procede a valorizarse la afectación acreditada.

Las normas que emitan las autoridades competentes en materia de ordenamiento territorial, procesos de habilitación y/o zonificación del subsuelo deberán adecuarse conforme a lo establecido en la presente disposición a efectos de garantizar la adecuada ejecución las Obras de Infraestructura.

Mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, se dictarán las disposiciones complementarias que sean necesarias para la mejor aplicación de lo establecido en la presente disposición, así como el procedimiento aplicable para la imposición de servidumbres legales.

Séptima.- Mediante convenios suscritos entre los Sujetos Activos y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se fijan las condiciones de pago por los servicios de Tasación respectivos, siempre que superen más de cincuenta solicitudes de Tasación o valuación, en los demás casos a solicitud del Sujeto Activo.

Octava.- El Registrador deberá dar estricto cumplimiento a los procedimientos registrales regulados en el presente Decreto Legislativo, bajo responsabilidad.

Para efectos de las inscripciones registrales señaladas en el presente Decreto Legislativo, aplíquese el procedimiento señalado en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

Todos aquellos bienes inmuebles adquiridos al amparo de las Leyes Nºs 27628, 30025 o 30327 que no hayan sido inscritos a nombre del Sujeto Activo o Beneficiario, deberán acogerse a la aplicación de la presente norma.

Novena.- La implementación de acciones prevista en el presente Decreto Legislativo se financia con cargo al presupuesto institucional de las entidades involucradas, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

Décima.- Las disposiciones contenidas en el Título IV no pueden ser aplicables en tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios, ni afectar derechos de propiedad o de posesión de las comunidades campesinas y nativas.

Undécima.- El incumplimiento injustificado de los procedimientos, plazos y obligaciones previstas en el presente Decreto Legislativo por causas imputables al funcionario, da lugar al inicio del procedimiento sancionador contra el funcionario responsable independientemente al régimen laboral al que pertenece.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera.- La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp, en un plazo no mayor a cuarenta y cinco días hábiles emite los dispositivos legales que corresponda para el cumplimiento de lo previsto en el presente Decreto Legislativo, para lo cual debe prepublicar el proyecto de norma por un plazo no mayor de quince días hábiles.

El Formulario Registral es aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-Sunarp previa coordinación y conformidad del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, en un plazo de veinte días hábiles contados a partir de la vigencia del presente Decreto Legislativo, bajo responsabilidad del titular de la entidad.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp dispone, establece e implementa las medidas correspondientes para la atención oportuna de las solicitudes de inscripción de títulos, solicitudes de información registral y búsquedas catastrales dentro de los alcances y plazos establecidos en el presente Decreto Legislativo y la Ley Nº 30230.

Segunda.- Autorícese al Ministerio de Transportes y Comunicaciones a suscribir los contratos preparatorios y/o demás actos jurídicos necesarios para obtener la inmediata posesión del inmueble y a efectuar el pago por un monto equivalente de hasta el cincuenta por ciento del Valor de Tasación elaborado antes de la vigencia del presente Decreto Legislativo, el mismo que se considera como pago a cuenta de la indemnización justipreciada.

Tercera.- Las transferencias como resultado del proceso de Adquisición podrán efectuarse mediante escritura pública hasta sesenta días hábiles contados a partir de la vigencia del presente Decreto Legislativo.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

Única.- Modifícase el artículo 30 de la Ley Nº 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Servicios Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

"Artículo 30º.- Causales de cese
Son causales de cese del cargo de vocal del Tribunal Registral, las siguientes
(…)
(i) Incumplimiento de las disposiciones vinculadas a la inscripción registral previstas en el 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."

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única. Deróganse la Ley Nº 27117, excepto su Única Disposición Modificatoria, Ley Nº 27628 sin perjuicio de lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria Final del presente Decreto Legislativo, Ley Nº 30025, excepto su Quinta Disposición Complementaria Final y las Disposiciones Complementarias Modificatorias; y los artículos 29 al 37 y la Sétima Disposición Complementaria Final de la Ley Nº 30327.

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, Lima, a los veintitrés días del mes de agosto del año dos mil quince.

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente de la República

PEDRO CATERIANO BELLIDO
Presidente del Consejo de Ministros

ALONSO SEGURA VASI
Ministro de Economía y Finanzas

MILTON VON HESSE LA SERNA
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

JOSÉ GALLARDO KU
Ministro de Transportes y Comunicaciones

ANA MARÍA SÁNCHEZ DE RÍOS
Ministra de Relaciones Exteriores
Encargada del Despacho
del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

1278057-1