

ALERTA INMOBILIARIA

EMITEN NUEVO TUO DE 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

El día **26 de octubre de 2020** se publicó en el Diario Oficial El Peruano el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, "Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192 Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura", el cual vamos a precisar a continuación, para efectos de esta alerta.

¿Cuáles son las modificaciones que se consolidan respecto del TUO anterior, aprobado por D.S. 011-2019-VIVIENDA, en relación a la expropiación y los sujetos involucrados?

En virtud del Decreto Legislativo N° 1330, Decreto Legislativo N° 1366 y el Decreto de Urgencia N° 003-2020, se incorporaron las siguientes modificaciones:

a. Respecto a la extensión de la anotación preventiva en el marco de la expropiación se establecen los siguientes dos supuestos a los ya establecidos anteriormente:

1. Cuando el predio o predios comprendidos en el área del proyecto de infraestructura se encuentren inscritos, la anotación preventiva se extiende como carga en las respectivas partidas registrales. En el asiento de anotación preventiva se precisa si la afectación es total o parcial. En este último caso, se consigna la extensión superficial afectada.

2. Cuando en el área del proyecto de infraestructura se encuentran predios no inscritos, el registrador procede a abrir una partida registral provisional en la que se extiende la anotación preventiva. En este caso se abre una única partida, aun cuando exista solución de continuidad en las áreas no inscritas.

Las anotaciones preventivas y de carga registral, comprenden toda la extensión del área del proyecto de infraestructura, lo que se consigna en las partidas correspondientes

Cuando el área del proyecto de infraestructura se encuentre en la jurisdicción de dos o más oficinas registrales, se realiza la anotación preventiva y de carga en cada oficina registral competente, indicando en el asiento de descripción del predio la extensión total.

b. Respecto de la identificación del sujeto pasivo en bienes inmuebles no inscritos, se modifica el procedimiento, en la medida que ya no se tienen que publicar dos avisos, sino uno solo y notificarlo a los ocupantes del bien inmueble en un plazo no mayor a cinco días hábiles.

c. Asimismo, respecto al sujeto pasivo, quien es el poseedor con más de diez años de antigüedad, se establece la posibilidad de que pueda acreditar la misma a través de la presentación de por lo menos dos pruebas, teniendo una de ellas, la calidad de prueba obligatoria.

¿Cuáles son las modificaciones consolidadas respecto del antiguo TUO, en relación a la tasación?

En virtud del Decreto Legislativo N° 1366, se incorpora el supuesto de en caso existir terceros con contrato de arrendamiento vigente cuyo uso del inmueble sea con fines comerciales, corresponde al Sujeto Activo reconocer el lucro cesante por el cese de sus actividades debidamente sustentada a favor del arrendador.

Asimismo, se establece que en los casos de trato directo se verifica que, al momento de la notificación de la carta de intención de adquisición, el valor de la tasación tiene una antigüedad no mayor a dos años.