

## ■ Artículo 113. Expropiación

El asiento de inscripción de la transferencia de dominio por expropiación se extenderá en mérito a la escritura pública o al formulario registral respectivo, en el que debe consignarse la ley autoritativa de la expropiación, la norma legal que la ejecuta y el monto de la indemnización justipreciada, precisándose si el justiprecio fue pagado o consignado.

Simultáneamente a la inscripción de la transferencia, el Registrador procederá a cancelar los asientos de inscripción de los derechos reales y personales que resulten incompatibles con la expropiación.

Comentado por:

**Guido David Villalva Almonacid**

El artículo 113 del Reglamento, materia de análisis, es el único que regula el tema de la Expropiación, así como lo es en el Código Civil el art. 928 al señalar que “la expropiación se rige por la legislación de la materia”.

El Decreto Legislativo N° 1192, 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, define la expropiación como “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 art. 70 de la Constitución Política del Perú y las reglas establecidas en el presente Decreto Legislativo”.

Creemos conveniente, primero exponer algunas definiciones de diversos autores citados por el autor Gonzales, Gunther. Según Dromi, la expropiación “(...) es el instituto de derecho público mediante el cual el Estado, para el cumplimiento de un fin de utilidad pública, priva coactivamente de la propiedad de un bien a su titular, siguiendo un determinado procedimiento y pagando una indemnización previa, en dinero, integralmente justa y única”. Según Lino Palacio, “(...) la expropiación es el acto mediante el cual el Estado, por razones de utilidad pública y previo pago de una justa indemnización, priva de un bien de quien ejerce sobre este el derecho de propiedad”. Para Couture: “En su acepción literal, la expropiación es un acto de desposesión o desapoderamiento. El bien se halla en el patrimonio del expropiado y pasa al patrimonio del expropiante mediante la desposesión<sup>383</sup>”.

Se puede advertir, de las definiciones descritas, que es el derecho de propiedad privada lo que es materia de transferencia forzosa; siendo ello así, resulta necesario entonces, analizar lo que significa el Derecho de Propiedad.

Debemos tener presente que el derecho de propiedad comprende no solo el derecho sobre bienes materiales, como los inmuebles, sino también sobre los bienes inmateriales.

De acuerdo con nuestra Constitución Política del Estado, el derecho de propiedad es inviolable y solo puede privarse de ella por razones de seguridad nacional o necesidad pública. El Código Civil lo regula como aquel Derecho Real con el poder jurídico de reunir atributos como el de uso, disfrute, disposición y reivindicación frente a otros derechos que no llegan a reunir todos los atributos mencionados<sup>384</sup>. Se dice, además, que es un derecho exclusivo “(...) porque el propietario y solo él puede hacer uso de las facultades inherentes al ejercicio de este derecho, que es exclusivo y excluyente<sup>385</sup>”.

383 *Manual del Proceso Civil* Tomo II. Gaceta Jurídica, Primera Edición. Lima, 2015, pág. 433.

384 El Código Civil en su art. 923 lo define como “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley”.

385 Bernaldes Ballesteros, Enrique. *La Constitución de 1993 (Análisis Comparado)*. Constitución y Sociedad ICS Editores, Lima 1997, pág. 380

La inviolabilidad del derecho de propiedad, dispuesta desde la Constitución, está referido a que nada ni nadie puede interferir en su real dominio; sin embargo, ello sí está permitido mediante la figura jurídica de la Expropiación<sup>386</sup>, pues mediante ella, un propietario de un inmueble puede ser privado de su dominio si media Ley del Congreso y el pago previo de una indemnización justipreciada, el cual deberá incluir una compensación por el posible perjuicio que pudiese darse. “La indemnización debe ser pagada previamente a la toma de posesión del bien expropiado. De esta manera, se impide que se demore el pago o que no se haga indefinidamente. Si no hay pago realizado, la expropiación será obviamente invalidada<sup>387</sup>”.

“La expropiación representa el máximo grado de intervención estatal en la propiedad, porque extingue el previo dominio, pero no es la mayor de las intervenciones, pues existen las hipótesis sin compensación, como ocurre con la confiscación, la requisación o la pérdida de dominio por lavado de activos u otros actos ilícitos”. Gonzales Barrón, Gunther. *Derecho Urbanístico*. Jurista Editores, Lima 2011, pág. 188.

Con relación a ello, mediante Resolución N° 837-2012-SUNARP-TR-L del 06 de junio de 2012, se resolvió una apelación confirmando la Tacha Sustantiva formulada por el Registrador Público, en el sentido que al constar inscrito en la partida registral respectiva, la caducidad de la expropiación, la titularidad retornó al antiguo propietario, siendo la sumilla de dicha resolución la siguiente: Caducidad de la Expropiación, “No procede extender inscripciones en una partida registral del Ex Registro Predial Urbano que se encuentre inactiva por haberse declarado la caducidad de la expropiación”.

El caso es que se solicitó la inscripción del acto de compraventa de un inmueble, de cuya partida registral se advierte la inscripción de la caducidad e ineficacia de la norma que aprobó la expropiación, retornando el inmueble al dominio de su anterior propietario, por lo que el vendedor carecía de la titularidad respectiva.

De los antecedentes registrales, se advierte que por Decreto Supremo 021-73-VI se dispuso la expropiación del inmueble ordenándose el pago del justiprecio. También se advierte la existencia de la Resolución N° 61 del 25 de abril de 1994, debidamente confirmada, expedida por el juez del Tercer Juzgado Civil del Callao por el que se señala que la autoridad expropiante no ha cumplido con consignar el monto total del justiprecio por lo que se incurrió en causal de abandono previsto en el art. 55 del Decreto Legislativo 313, norma vigente en aquel entonces, habiéndose declarado caduco y sin efecto el mencionado Decreto Supremo que ordenó la expropiación del inmueble.

La falta del previo pago de la indemnización justipreciada, en este caso, fue la causa que motivó la caducidad de la expropiación y por ende la imposibilidad de extender la inscripción solicitada por el usuario, “la indemnización debe pagarse en efectivo y en forma previa sin excepciones (art. 70) Constitución de 1993) a diferencia de lo que ocurría con la anterior Carta Fundamental de 1933, reformada en década de los 60 que permitía el pago a plazo diferido mediante la entrega de bonos obligatorios (...)”<sup>388</sup>.

Actualmente, de acuerdo con la Constitución y según lo señalado por el Tribunal Constitucional, la indemnización establecida por expropiación debe ser plena y completa; ello, por el daño que debe soportar el titular del derecho de propiedad.

El segundo párrafo del artículo, materia de análisis, refiere la necesidad de la cancelación de los asientos de inscripción, tanto de los derechos reales como personales que resulten incompatibles en la expropiación. Cabe resaltar, según el texto, que no serán cancelados todos los derechos reales y personales, sino solo aquellos que realmente sean incompatibles; esto es, sería solo aquellos derechos que de alguna forma, impidan la inscripción de la expropiación, implicando, por ejemplo, un futuro peligro como es el caso de las medidas cautelares como el embargo y las anotaciones de demanda.

386 GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derecho Urbanístico*. Jurista Editores, Lima, 2011.

387 GUZMÁN NAPURÍ, Christian. *Expropiación y Derecho de Propiedad según la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional Peruano*. Editorial Grijley N° 7. Julio 2008.

388 GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derecho Urbanístico*. Jurista Editores, Lima 2011, pág. 204.

La Directiva N° 09-2015-SUNARP/SN, concordante con el Decreto Legislativo N° 1192, que regula el trámite de inscripción de actos referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles en el punto 6.2.2. señala la Cancelación de Cargas y Gravámenes “inscrita la transferencia por expropiación, el Registrador procederá a levantar todas las cargas y gravámenes que contenga la partida del inmueble afectado, con excepción de aquellos referidos a Patrimonio Cultural de la Nación o Área Natural protegida”.

Se advierte entonces que el Registrador está obligado a levantar toda carga y gravamen contenida en la partida, luego de la inscripción de la transferencia por expropiación; aquí, la orden es clara “toda carga y gravamen” a diferencia del artículo en comentario. En consecuencia, siendo el D. Leg. 1192 de mayor nivel jerárquico, corresponde cancelar todas las cargas y gravámenes existentes en la partida registral.

La Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado, con relación a la expropiación lo siguiente: “(...) se trata de un contrato de compraventa forzoso ordenado e impuesto por la Ley, contra el cual el expropiado no se puede oponer sino solamente en cuanto al monto de la valorización...” (Casación N° 797-99/Lima publicado en el diario oficial *El Peruano* del 02 de mayo de 2002, págs. 8710-8711<sup>389</sup>).

### **Bibliografía**

- Avendaño Valdez, Jorge. “El Derecho de Propiedad en la Constitución de 1993”. Revista *Themis, Segunda Época*, N°. 30. Lima, 1994
- Bernaldes Ballesteros, Enrique. “*La Constitución de 1993 – Análisis Comparado*”. Constitución y Sociedad ICS Editores. Lima, 1997.
- Gonzales Barrón, Gunther. “*La Propiedad y Derechos Humanos*”. Jurista Editores. Lima, 2011.
- Gonzales Barrón, Gunther. “*Derecho Urbanístico*”. Jurista Editores. Lima, 2011.
- Guzmán Napurí, Christian. “*Expropiación y Derecho de Propiedad según la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional Peruano*”. Editorial Grijley N° 7. julio 2008.
- *Manual del Proceso Civil*. Tomo II. Gaceta Jurídica Primera Edición. Lima, 2015
- Pedreshi, Willy y Arrunátegui, Raicza. “Expropiaciones” Apuntes del Nuevo Régimen Jurídico, Marco Legal para Expropiar. Revista *Jurídica*, Segunda Etapa. Año 10. Lima, 2015.
- *Código Civil*. Jurista Editores. Lima, 2012.
- Decreto Legislativo N° 1192. *El Peruano*.
- Directiva N° 09-2015- SUNARP/SN del 27 de octubre de 2015.
- Resolución del Tribunal Registral N° 837-2012-TR-L del 06 de junio de 2012.

389 *Manual del Proceso Civil*, Tomo II. Gaceta Jurídica, Primera Edición. Lima, 2015, pág. 461.