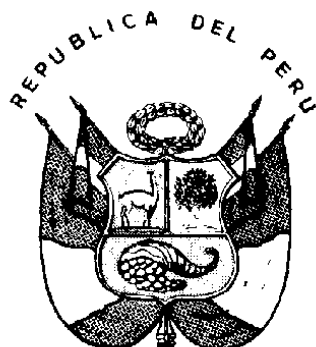




DECRETO SUPREMO N° 004-2009-VIVIENDA

Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del artículo 21° de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 21 de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, modificado por la Ley N° 29320, contiene un procedimiento especial de expropiación con fines de formalización de la propiedad, en concordancia con lo previsto en el numeral 6) del artículo 96° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, para la mejor aplicación del procedimiento previsto por el artículo 21° de la Ley N° 28687, modificado por la Ley N° 29320, resulta necesario aprobar su norma reglamentaria;

De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 118° de la Constitución Política del Perú, y el numeral 3 del artículo 11° de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo;

DECRETA:

Artículo 1°. – Aprobación del Reglamento del artículo 21° de la Ley N° 28687

Apruébese el Reglamento del artículo 21° de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, modificado por la Ley N° 29320, que consta de cuatro (4) títulos, dieciocho (18) artículos, cinco (5) disposiciones complementarias finales y una (1) disposición complementaria transitoria el cual, como anexo, forma parte del presente Decreto Supremo.

Artículo 2°. – Vigencia

El Reglamento regirá a partir del día siguiente de la publicación de este Decreto Supremo en el Diario Oficial El Peruano y será publicado en el Portal del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe) en la misma fecha.

Artículo 3°. – Refrendo

El presente Decreto Supremo será refrendado por las Ministras de Justicia y de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los siete días del mes de marzo del año dos mil nueve.

ALAN GARCÍA PEREZ
Presidente Constitucional de la República

ROSARIO DEL PILAR FERNÁNDEZ FIGUEROA
Ministra de Justicia

NIDIA VILCHEZ YUCRA
Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Reglamento del artículo 21° de la Ley No. 28687 - Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Alcances

La presente norma tiene por objeto reglamentar el artículo 21° de la Ley No. 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, modificado por la Ley No. 29320, que a su vez desarrolla el numeral 6 del artículo 96 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, respecto a los procedimientos de expropiación con fines de formalización de la propiedad informal.

El procedimiento especial de expropiación con fines de formalización de la propiedad se ajustará a los requisitos, restricciones y procedimiento previstos en el artículo 21° de la Ley No. 28687, en la Ley N° 29320 y en el presente Reglamento.

Artículo 2.- Procedencia

La expropiación a que se refiere el artículo 21 de la Ley N° 28687, resulta procedente siempre que se presenten los siguientes supuestos de manera concurrente:

- a) Cuando se trate de terrenos ocupados por posesiones informales al 31 de diciembre de 2004;
- b) Que los terrenos ocupados se encuentren consolidados, es decir, sin posibilidad real de restablecimiento al estado anterior a la ocupación.
- c) Que no resulte factible ejecutar un procedimiento de declaración de propiedad por la entidad a cargo de la formalización. Asimismo, no deberá estar en trámite ningún otro proceso de formalización de posesiones informales en propiedad privada.
- d) Que no se encuentren ubicados en zonas arqueológicas intangibles o que constituyan patrimonio cultural de la Nación; en áreas naturales protegidas o zonas reservadas según la legislación de la materia; en zonas de alto riesgo, cuando así lo determine el informe de la entidad competente; y otros supuestos establecidos en la normativa que regula el proceso de formalización de la propiedad.

TÍTULO II
ACCIONES PREVIAS PARA EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN

Artículo 3.- Acciones previas

Las acciones previas para el procedimiento de expropiación comprenden:

- a) Diagnóstico Físico Legal
- b) Levantamiento catastral y de información en campo
- c) Valorización

- d) Asamblea Informativa
- e) Requerimiento de la Ley Autoritativa

Las acciones establecidas en los literales precedentes, a excepción del literal c), serán reguladas a través de las Resoluciones que emita para tal efecto la entidad formalizadora.

Artículo 4.- Valorización

La entidad formalizadora remitirá a la entidad encargada de las tasaciones del Poder Ejecutivo, el Plano Perimétrico en coordenadas UTM y Memoria Descriptiva, el plano de trazado y lotización del área ocupada por la posesión informal que será materia de la expropiación, a fin que se determine su valor comercial actualizado, conforme a lo previsto en el numeral 21.5 del artículo 21 de la Ley N° 28687.

El informe con la tasación efectuada será remitido a la entidad formalizadora en un plazo no mayor de veinte (20) días calendario, contados a partir del día siguiente de efectuado el requerimiento y entregada la documentación técnica legal solicitada.

Artículo 5.- Requerimiento de la Ley Autoritativa

Con los documentos generados en el procedimiento, consistentes en el Informe de Diagnóstico Físico Legal, la valorización y los planos de las áreas materia de expropiación, se elaborará el Expediente Técnico para el trámite de la Ley autoritativa.

TÍTULO III

EJECUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN

Capítulo I

Inicio del procedimiento y anotaciones preventivas

Artículo 6.- Inicio del procedimiento

El procedimiento de expropiación se inicia con la publicación de la Ley autoritativa.

Artículo 7.- De los sujetos del procedimiento

Son sujetos del procedimiento expropiatorio con fines de formalización, el Sujeto Activo indicado en el numeral 21.1 del artículo 21° de la Ley No. 28687 y el sujeto pasivo a que se refiere el artículo 11 de la Ley N° 27117.

Artículo 8.- Anotación en predios inscritos

La entidad formalizadora, en un plazo no mayor de dos días hábiles de publicada la ley autoritativa, solicitará al Registro de Predios la anotación preventiva del inicio del proceso expropiatorio, bastando para dicho efecto la comunicación que se remita en ese sentido con la indicación exacta de las partidas registrales afectadas y el plano perimétrico del área total objeto de expropiación. En caso la expropiación comprenda sólo parte de un predio, la entidad formalizadora deberá presentar, además el plano del área remanente, salvo que no la pueda determinar.

Artículo 9.- Anotación en predios no inscritos

En el caso de predios no inscritos, para la anotación preventiva de inicio del procedimiento, se presentará al Registro de Predios la respectiva solicitud indicando el número de la Ley autoritativa, acompañada del plano perimétrico. Por el mérito de estos documentos se abrirá una partida especial en la que se anotará preventivamente el dominio a favor del Estado y la solicitud de inicio del procedimiento de expropiación.

Artículo 10.- Vigencia de las anotaciones

Las anotaciones referidas en los artículos 8° y 9° del presente Reglamento, se mantendrán vigentes en tanto no opere la transferencia de propiedad del bien a favor del Estado o la caducidad del proceso de expropiación.

Capítulo II **Del pago de la indemnización justipreciada**

Sub Capítulo I **Del trato directo**

Artículo 11.- En caso de bienes inscritos

En un plazo no mayor de cinco (5) días calendario, contados a partir de la publicación de la ley autoritativa, el sujeto activo formulará, mediante carta notarial, una oferta igual al monto del valor comercial actualizado del inmueble a expropiarse de acuerdo a la valorización efectuada más un porcentaje equivalente al 5% de dicho valor por concepto de compensación por el eventual perjuicio.

El sujeto pasivo, en un plazo de diez (10) días hábiles de recibida la carta notarial referida, podrá aceptar la oferta sin plazo ni condición. En este caso, el sujeto activo deberá pagar la indemnización justipreciada a favor del sujeto pasivo dentro del plazo de tres (3) meses contados desde la fecha de publicación de la ley autoritativa de la expropiación, concluyendo de esta forma el proceso expropiatorio.

La inscripción de la transferencia de propiedad se realizará a favor del Estado, representado por la entidad formalizadora, en mérito del Acta de entrega y recepción de pago que suscriban ambas partes.

En caso que el bien se encuentre afecto a gravámenes, embargos u otras medidas judiciales o extrajudiciales, se consignará el justiprecio para asegurar el pago de dichas medidas con conocimiento de los titulares de éstas, los que podrán hacer valer su derecho en esa vía. El Registro de Predios cancelará dichas medidas por el sólo mérito de la solicitud presentada por la entidad formalizadora.

Si el sujeto activo incumple con el pago de su oferta operará la caducidad de la expropiación, cancelándose la anotación preventiva a que se contraen los artículos 8° y 9° de este Reglamento.

Artículo 12.- En caso de bienes no inscritos

Tratándose de bienes no inscritos, se realizará la notificación personal a los propietarios. De ser éstos inciertos o de ignorarse su domicilio se realizará una publicación en el Diario Oficial El Peruano y en un Diario de los de mayor circulación de la provincia donde se ubique el predio, el cual contendrá la descripción del bien objeto de expropiación, su extensión, el nombre del propietario identificado, cuando corresponda, el nombre de la posesión informal así como el plazo de diez (10) días hábiles para comunicar su aceptación de la oferta.

Transcurrido el plazo antes referido desde la última publicación sin que se presente oposición alguna, se realizará la consignación de la indemnización justipreciada. En este caso, corresponderá a la entidad formalizadora realizar las acciones necesarias para inmatricular el inmueble e inscribir su dominio a favor del Estado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9°.

Lo señalado en los párrafos anteriores, también resulta aplicable para los casos de bienes inscritos en los que se desconozca el domicilio del titular registral.

Sub Capítulo II **Pago por consignación**

Artículo 13.- Del pago de la indemnización justipreciada

Si el sujeto pasivo no acepta la oferta, el sujeto activo deberá consignar la indemnización justipreciada, con lo cual se entiende efectuado válidamente el pago, sin perjuicio del derecho del sujeto pasivo de acudir a las instancias correspondientes.

También se entenderá efectuado válidamente el pago con la consignación cuando no se ubique al titular de la propiedad privada ocupada por la posesión informal.

En los casos que exista duplicidad registral, total o parcial así como cuando existan procesos judiciales en los que se discuta el derecho de propiedad sobre el bien, procederá la consignación, con la cual se tendrá por efectuado válidamente el pago.

Realizada la consignación, el sujeto activo continuará el procedimiento de expropiación.

Sub Capítulo III **Mayor valor de la indemnización justipreciada**

Artículo 14.- En caso que la sentencia del Juez o el laudo arbitral determine un mayor valor de la indemnización justipreciada, el Estado dispondrá las partidas presupuestales correspondientes para hacer efectivo el pago de cualquier diferencia a favor del sujeto pasivo de la expropiación, dentro del año siguiente de determinada la suma adicional.

En tanto se encuentre en trámite el proceso judicial o arbitral, cualquiera de las partes podrá solicitar la anotación de la demanda en la partida registral correspondiente del Registro de Predios.

Capítulo III **Inscripción de la transferencia de propiedad a favor del Estado**

Artículo 15.- Transferencia de propiedad

El bien expropiado se inscribirá a favor del Estado representado por la entidad formalizadora, en mérito de la copia certificada del documento que acredite el pago de la indemnización justipreciada, al cual se le adicionará el plano perimétrico y su memoria descriptiva, así como los planos de independización, acumulación y otros que resulten necesarios para este fin, los mismos que tendrán mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios. Por el mérito de los documentos antes mencionados también se levantarán las cargas, gravámenes y otras medidas judiciales o extrajudiciales que afecten el área materia de expropiación.

Para el caso de predios no inscritos, la anotación preventiva a que se refiere el artículo 9° de este Reglamento, se convertirá en definitiva quedando inmatriculado el predio a nombre del Estado representado por la entidad formalizadora, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

TÍTULO IV **EJECUCIÓN DE LAS ACCIONES DE FORMALIZACIÓN**

Capítulo I

Formalización Integral

Artículo 16.- Inscripción de Planos

Inscrita la transferencia de propiedad a favor del Estado representado por la entidad formalizadora, ésta emitirá la resolución que apruebe y disponga la inscripción del Plano de Trazado y Lotización en el Registro de Predios.

Capítulo II

Formalización Individual

Artículo 17.- Normativa aplicable

La formalización individual se realizará de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC y el Reglamento del Título I de la Ley de Formalización, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, salvo en los siguientes supuestos en los que resulta aplicable el presente Reglamento:

17.1 Tratamiento de contingencias

En los casos de lotes abandonados, titulares ausentes y falta de documentos, el Estado conservará la titularidad de los lotes, suspendiéndose su titulación hasta que los interesados acrediten su posesión efectiva sobre éstos. En este caso, los interesados asumirán, además del pago del justiprecio correspondiente a su predio, el costo de formalización.

17.2 Existencia de títulos a favor de los poseedores

Si durante la calificación se identificara la existencia de documentos de transferencia emitidos por otras entidades estatales anteriormente competentes en materia de saneamiento físico legal en los que el Estado no regularizó su propiedad, éstos serán meritados como documentos probatorios de posesión a fin de cumplir con los requisitos previstos para la adjudicación de los lotes.

Artículo 18.- Pago del valor del lote

La adjudicación de los lotes destinados a vivienda, comercio y otros materia de adjudicación, se realizarán a favor del beneficiario debidamente calificado previo pago de la parte que le corresponde de la indemnización justipreciada asumida por el Estado.

Para este efecto, se deberá observar lo siguiente:

- 18.1 En el caso que el procedimiento expropiatorio concluya con trato directo o sin oposición al monto consignado, la entidad formalizadora notificará al poseedor beneficiario la oferta que le corresponde a su lote.

Para este efecto, la valorización a que se refiere el artículo 4 del presente Reglamento, se prorrata entre todos los lotes ocupados que conforman la posesión informal, debiendo asumir los beneficiarios el valor de las áreas de circulación, equipamiento urbano y otras de dominio y/o uso público, de manera proporcional al área del lote que le corresponde.

El beneficiario deberá cancelar en efectivo en un plazo no mayor de seis (6) meses de notificada la oferta. En estos casos, el poseedor beneficiario podrá recurrir a las entidades del sistema financiero nacional para el otorgamiento de los créditos que les permitan financiar el pago,

pudiéndose constituir las garantías personales o hipotecarias sobre el predio.

- 18.2 En el caso de pago por consignación en el que el sujeto pasivo haya cuestionado el valor del justiprecio, la entidad formalizadora notificará al poseedor beneficiario el valor de su lote determinado conforme a lo señalado en el segundo párrafo del numeral anterior. A este valor se le adicionará una obligación de pago por un monto determinable que se establecerá a resultas del proceso judicial o arbitral en el que se discute el monto del justiprecio.

El pago del monto determinado deberá efectuarse en un plazo no mayor de seis (6) meses de notificada la oferta. Efectuado el pago, se emitirá el instrumento de formalización con una cláusula inscribible que publicite la obligación que asume el beneficiario por el mayor valor que se determine en sede arbitral o judicial y su autorización para que la entidad formalizadora constituya unilateralmente una hipoteca que garantice el pago.

Una vez determinado el monto en sede judicial o arbitral, la entidad formalizadora solicitará la inscripción de la hipoteca a que se refiere el párrafo anterior. El crédito garantizado podrá cederse a las entidades del sistema financiero nacional.

La constitución y el levantamiento de las hipotecas a que se refiere el presente artículo se realizarán en mérito a la comunicación que en este sentido remita la entidad formalizadora al Registro de Predios.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Aplicación supletoria

En todo lo no previsto en el presente Reglamento se aplicará supletoriamente y siempre que corresponda, las normas contenidas en la Ley N° 27117, Ley General de Expropiaciones, el Decreto Legislativo N° 803, complementado por la Ley N° 27046, Decreto Supremo N° 009-99-MTC, Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Decreto Supremo N° 039-2000-MTC, Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y demás normas y Directivas complementarias y conexas.

Segunda.- Directivas y formatos

La entidad formalizadora podrá emitir las directivas necesarias para una mejor aplicación del presente Reglamento, y aprobará el contenido y formato de los instrumentos de formalización que resulten necesarios.

Tercera.- Actos de disposición efectuadas por las Comunidades Campesinas

Para la aplicación de lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 29320 se deberá considerar que los actos de disposición de partes materiales efectuadas por las Comunidades Campesinas que se encuentren inscritos en el Registro de Predios, requieren de mandato judicial que disponga su nulidad, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2013 del Código Civil.

Cuarta.- De la constancia que emita la entidad formalizadora

No se requerirá la constancia a que se refiere la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 29320 cuando la entidad competente vise planos para la inscripción de independizaciones ante el Registro de Predios de áreas de

comunidades campesinas donde se incluya una certificación en el mismo plano que indique que no se encuentran ocupadas por posesiones informales.

Corresponde al Registrador, sobre la base de lo informado por la entidad competente, verificar durante la calificación que las áreas materia de inscripción no se encuentran comprendidas en las Leyes N° 24657, 26845, 27046 y 28685.

En los casos de los títulos presentados al Registro de Predios hasta antes de la vigencia de la Ley N° 29320, la entidad formalizadora de oficio emitirá las respectivas constancias.

Quinta.- Continuación de la formalización de posesiones informales

Cuando la posesión informal ocupe áreas transferidas por comunidades campesinas que se encontraban excluidas de su territorio comunal de acuerdo a lo dispuesto por las Leyes N° 24657, 26845, 27046 y 28685, se continuará con las acciones de formalización, independizando el área ocupada por la posesión informal a favor del Estado representado por la entidad formalizadora.

Las transferencias de cuotas ideales de terrenos comunales, inscritas o no en el Registro de Predios, no impiden el desarrollo de las acciones de formalización de la propiedad a favor de las posesiones informales ubicadas en ellos, siendo de aplicación, en lo que fuere pertinente, lo previsto en el párrafo anterior.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

Única.- Intervención de COFOPRI

La actuación de COFOPRI como sujeto requirente de la expropiación y como sujeto activo de este procedimiento, se realiza en tanto se encuentre vigente el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de predios a que se refiere la Ley N° 28923 y sus normas complementarias.