

La experiencia arbitral en la expropiación de los terrenos aledaños al Aeropuerto Internacional Jorge Chávez



GONZALO GARCÍA CALDERÓN MOREYRA

Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú,
Máster en Derecho Internacional Económico por la Pontificia Universidad
Católica del Perú.
Profesor de Arbitraje y Derecho Internacional Privado en la
Universidad de Lima.

SUMARIO:

- I. Antecedentes legislativos.
- II. Finalidad.
- III. Elementos de la expropiación.
- IV. Pretensiones usualmente solicitadas como puntos controvertidos.



Revista editada por alumnos de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima

ADVOCATUS 128

I. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

Mediante Ley 27329, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 25 de julio de 2000¹, se declaró de necesidad pública la expropiación de los inmuebles de dominio privado adyacentes al Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, indicándose que dichos inmuebles serían afectados en la medida que se iba a implementar una obra de gran envergadura en materia de proyecto aéreo.

Es recién en el año 2008, que mediante la Resolución Suprema 053-2008-MTC se autoriza al Ministerio de Transporte y Comunicaciones a ejecutar la expropiación de diversos inmuebles adyacentes al Aeropuerto Internacional Jorge Chávez. Esto dentro del marco de la Ley 27117, denominada Ley General de Expropiaciones², la misma que posibilita a que se acuda a la vía arbitral para que mediante este mecanismo se establezca el valor del bien expropiado así como la reparación por los daños y perjuicios.

Estos procesos arbitrales que se llevaron a cabo como consecuencia de la dación de estas nor-

mas han culminado con gran éxito en un plazo relativamente corto, en donde la propiedad, luego de un procedimiento arbitral, fue valorizada procediéndose a reparar los daños y perjuicios que se generaban por la expropiación.

Posteriormente han surgido otros procesos, ya no dentro del marco de la ley mencionada, sino con los poseedores de dichos inmuebles (que también han resultado exitosos), así como con las comunidades propietarias de terrenos en Chincheros para la construcción del Aeropuerto para la ciudad de Cusco.

En efecto, resulta que el Estado Peruano no tenía la posesión de determinados inmuebles, habiendo iniciado la acción de desalojo ante el Poder Judicial, dichos procesos fueron motivo de sendas nulidades de sentencia que motivaron se retrotraigan los procesos luego de varios años de litigio hasta el inicio de la demanda. Esto llevó a las partes, tanto a los poseedores como al Estado Peruano, propietario de dichos inmuebles, a suscribir un acuerdo de transacción extrajudicial para recurrir a la vía arbitral en donde se discutió la pretensión de desalojo

1. Artículo 3.- De las razones que justifican la expropiación

La expropiación materia de esta Ley es para la realización de obras de gran envergadura (...) y la razón de necesidad pública declarada en la presente Ley es la importancia de que el primer terminal aéreo del Perú constituido por el Aeropuerto Internacional Jorge Chávez cuente con una infraestructura moderna, suficiente y adecuada al volumen del comercio integral y tráfico de pasajeros, así como para mejorar el sistema de aeronavegabilidad que permita brindar un mejor servicio al usuario.

2. Ley General de Expropiaciones

*Artículo 25.- Del Arbitraje potestativo del sujeto pasivo

25.1 Dentro del plazo de 20 (veinte) días a que se refiere el párrafo tercero del Artículo 9 de la presente Ley, el sujeto pasivo puede cursar una comunicación al sujeto activo, indicándoles su decisión de acudir a un arbitraje, con el objeto de resolver las siguientes pretensiones relativas a la expropiación:

- a) Revisión del valor objetivo del bien expropiado;
- b) Determinación de la reparación por los daños y perjuicios que se generen para el sujeto pasivo;
- c) La solicitud de expropiación total del bien, en los casos que el sujeto activo pretenda una expropiación parcial.

25.2 El sujeto activo de la expropiación podrá negarse a acudir al arbitraje, sólo cuando el sujeto pasivo tenga domicilio legal fuera del territorio de la República.

25.3 La comunicación a que se refiere el primer párrafo del presente artículo suspende el cómputo del plazo de caducidad contemplado por el Artículo 531 del Código Procesal Civil.

*Artículo 35.- Aplicación supletoria de la Ley General de Arbitraje

En todo lo no previsto por este Título se aplicará la Ley General de Arbitraje.

y la pretensión reparatoria por las mejoras que habían sido introducidas a los predios que ocupen los poseedores.

Las partes pactaron que se lleve a cabo arbitraje de conciencia y pactaron la desocupación de los inmuebles contra la notificación de la emisión del laudo arbitral.

Esta competencia arbitral que nació como consecuencia a un acuerdo de transacción extrajudicial, ha permitido resolver conflictos que se encontraban inmersos en el Poder Judicial desde hace 4 ó 5 años en plazos de 60 y 90 días (2 y 3 meses hasta un año).

Estos procesos de desalojo culminados en este plazo record y donde las partes han quedado satisfechas, llevados a cabo tanto contra los propietarios originales como contra los poseedores, ha permitido que se logre el objetivo de entregar los terrenos aledaños al Aeropuerto Internacional Jorge Chávez.

Recientemente, también han culminado con éxito los procesos arbitrajes relacionados a la

expropiación de terrenos pertenecientes a diversas comunidades en la zona de Chincheros-Cusco, en donde se ejecutará la obra del nuevo aeropuerto para dicha ciudad al amparo de la Ley 29908, que autorizó al Gobierno Regional del Cusco a iniciar los procesos contra las comunidades Ayllu Pongo, Yanaconas y Raqchi Ayllu, los mismos que han culminado con el depósito en el Banco de la Nación de los montos señalados en sendos procesos arbitrales.

Por último, el 22 de mayo de 2013 se ha publicado en el Diario Oficial El Peruano la Ley 30025¹, la misma que ha sido denominada "Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura" (se incluye infraestructura vial, aeroportuaria, ferroviaria, portuaria, turística entre otros).

Esta norma toma en cuenta esta historia de éxito del arbitraje en materia expropiatoria señalando que será el sujeto activo de la expropiación (sea

3. Artículo 8.- Proceso de expropiación por vía arbitral o judicial

8.1 Concluida la etapa de trato directo, conforme a lo regulado en el artículo 6 de la presente Ley, sin que el sujeto pasivo haya aceptado la oferta de adquisición, esta última se considera rechazada y se da inicio a la etapa de expropiación en la vía arbitral, a elección del sujeto activo de la expropiación, aplicándose lo establecido en la Ley 27117, Ley General de Expropiaciones.

8.2 El sujeto pasivo de la expropiación puede oponerse a acudir al arbitraje dentro del plazo máximo de diez días hábiles de recibida la comunicación del sujeto activo. En caso de no manifestar expresamente su negativa, dentro del plazo señalado, se entiende que el sujeto pasivo ha aceptado someterse al arbitraje.

8.3 A la demanda de expropiación, el sujeto activo debe anexar la consignación en el Banco de la Nación por el monto del valor total de la tasación, determinado conforme al artículo 5 de la presente Ley, a favor del tribunal arbitral o de la autoridad judicial respectiva, según corresponda.

8.4 En su oportunidad, la autoridad jurisdiccional respectiva, realiza la entrega de lo consignado a favor del último propietario, independientemente de su condición registral. En caso de controversia sobre el mejor derecho de propiedad, el tribunal Arbitral o la autoridad judicial responsable del proceso expropiatorio, remite el certificado de consignación al juez que conoce la citada causa, quien oportunamente, decide su entrega final al legítimo propietario del bien expropiado.

8.5 Terminado el proceso arbitral o judicial, según sea el caso, y verificado el pago del monto determinado por el tribunal arbitral o juez, en el plazo de veinte días hábiles el tribunal arbitral o el juzgado, según corresponda, dispone la inscripción, con mérito ejecutivo, del derecho de propiedad a favor del sujeto activo o beneficiario de la expropiación, según corresponda, en la correspondiente oficina registral del Registro de Predios de la Sunarp.

8.6 La expropiación, tramitada en la vía arbitral o judicial, concluye con la entrega efectiva del bien inmueble a favor del sujeto activo, salvo que se haya otorgado la posesión provisoria conforme a lo regulado en el artículo 11 de la presente Ley.

el Ministerio del sector competente, o el Gobierno Regional o Local) quien luego de agotada la etapa de negociación directa sin que se haya llegado a un acuerdo, dará inicio a la vía arbitral (salvo oposición expresa del sujeto pasivo).

II. FINALIDAD

Lo que se busca mediante el arbitraje es establecer el valor objetivo del bien expropiado, así como la determinación de la reparación por los daños y perjuicios que se generen para el sujeto materia de la expropiación.

Esta transferencia forzosa de la propiedad a favor del Estado (autorizada por la Ley) requiere el pago de una indemnización justipreciada que incluya una compensación por los eventuales daños y perjuicios, para lo cual el Estado deberá valorizar el inmueble emitiendo una oferta al expropiado y esta deberá aceptarla o rechazarla. En caso de rechazarla, se podrá acudir a vía arbitral para establecer el monto correspondiente.

Es necesario recordar que la valorización de los bienes producto de la expropiación históricamente se efectuaba mediante el Poder Judicial. El Código Procesal Civil regula en sus artículos 519 a 532 la competencia de los jueces señalando cuales deben ser los requisitos de la demanda, el emplazamiento de terceros al proceso, la reconvención, las audiencias (tanto de cancelación como de prueba) los plazos de caducidad, la posesión provisoria, entre otros. Sin embargo, la práctica, tanto antigua como reciente en nuestro país, ha demostrado que este camino toma largos años, desnaturalizando la esencia de la expropiación, y la finalidad para la que se requería el bien, por lo que se ha considerado una vía más expeditiva como la arbitral para lograr los objetivos deseados.

Las ventajas del arbitraje tales como la celeridad, especialización, flexibilidad procesal e incluso confidencialidad, han hecho de este mecanismo uno idóneo para lograr la transferencia de propiedad de manera ordenada, rápida y justa.

No debemos olvidar que en el campo de las afectaciones al derecho de propiedad, la figura

de la expropiación se presenta como una de las facultades del Estado más sensibles dentro de un sistema jurídico que consagra un Estado de Derecho. Es por ello necesario que esta facultad expropiatoria se encuentre enmarcada dentro de un espectro normativo que concibe el derecho de propiedad de los particulares y los principios que comparten la regulación y el interés público.

Esta opción de privilegiar el interés social frente al interés particular en cuanto al derecho a la propiedad, debe hacerse cancelando y/o pagando el valor justo del bien materia de expropiación, incluyendo este concepto no sólo el valor del bien sino la compensación por el eventual perjuicio, tal como puede ocurrir con el lucro cesante.

Así la propia Constitución lo señala en el artículo 70 al indicar que

"El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de Ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por Ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento".

Este tratamiento constitucional no sólo se expone a través de los artículos 2 y 70 de la Constitución, sino que también es preciso atender a lo señalado por el artículo 195 del texto constitucional. Éste señala, refiriéndose a los gobiernos locales, que éstos promueven el desarrollo, la economía local y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo, siendo competentes entonces para desarrollar y regular, entre otras actividades, aquellas relativas a materias de salud, educación, saneamiento, medio ambiente, tránsito, conservación de monumentos históricos, arqueológicos y culturales.

En suma, la progresiva ampliación de las potestades administrativas limitadoras del derecho de propiedad ha quebrado la concepción tradicional de este derecho y ha puesto sobre la mesa una concepción de la figura de la expropiación, recortándose su aplicación a la seguridad nacional y la necesidad pública. Encontrando su justificación en función de un derecho de propiedad interpretado dentro de un contexto social, que no es otra cosa que la materialización del principio general de subordinación de toda riqueza (en sus distintas formas) al interés general.

Esta materialización se encuentra normativamente expresada en la Ley General de Expropiaciones, aprobada mediante Ley 27117.

Que, así el Estado, a través de la Ley General de Expropiaciones, además de ratificar las causas de su aplicación, ha definido la concepción del instituto mismo, señalando que la expropiación es la *transferencia forzosa del derecho de propiedad privada, autorizada únicamente por ley expresa del Congreso a favor del Estado, a iniciativa del Poder Ejecutivo, Regiones o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.*

Al respecto, Guerra Cerrón⁴ señala que se entiende que la expropiación -también llamada dominio eminente- es el acto administrativo que se caracteriza por la compra y venta o transferencia forzosa, a través de la cual se priva de la propiedad a su legítimo titular como consecuencia del ejercicio del poder soberano del Estado.

Asimismo, para Gutiérrez Camacho⁵ la expropiación es la expresión más radical de las limitaciones al derecho de propiedad, ya que elimina la

"perpetuidad" de este derecho, para trasladarlo a la esfera patrimonial del Estado.

III. ELEMENTOS DE LA EXPROPIACIÓN

En cuanto a los elementos que encontramos en un proceso de expropiación, el primero de ellos está referido a la utilidad pública como elemento causal. La exigencia de que la expropiación responda a una causa de utilidad pública constituye, para los administrados, una garantía constitucional establecida en resguardo de la propiedad privada.

Sobre el particular, Garrido Falla menciona que:

"Tradicionalmente se viene justificando la potestad expropiatoria por razón de la utilidad pública que representaban las obras causantes del sacrificio de propiedades particulares. Es indudable que la expresión de utilidad pública es lo suficientemente amplia como para cubrir cualquier supuesto expropiatorio, a lo más podría haberse pensado en su sustitución por la noción aún más comprensiva, de interés público."⁶

Asimismo, debe resaltarse que la necesidad o interés público o seguridad nacional que justifica la expropiación será plasmada en una ley, denominada -como hemos visto- ley autoritativa, en la cual no necesariamente deberá individualizarse el bien o los bienes a expropiarse; sin embargo, sí es una exigencia que tales bienes sean determinables, es decir, que posteriormente se deban individualizar. Es decir, que para el acto mismo de la afectación deberá consignarse el bien de manera específica.

En segundo lugar, se tiene al bien materia de expropiación como elemento objetivo. El objeto

4. GUERRA CERRÓN, J. María Elena. "El procedimiento especial de expropiación y el proceso de expropiación. Análisis de la Ley 29320". *Actualidad Jurídica*. Lima, Gaceta Jurídica, 2009, tomo 184, pp. 109 y 112.
5. GUTIÉRREZ CAMACHO, Walter. "La expropiación". En *Código Civil comentado*. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica, 2002, p. 213.
6. GARRIDO FALLA, Fernando. *Tratado de Derecho Administrativo*. Volumen I. Parte General. Madrid: Centro de Estudios Constitucionales, 1980, p. 665.

de la expropiación es la propiedad, vale decir todos los derechos patrimoniales de contenido económico. No será posible expropiar derechos inherentes a la personalidad, honor, libertad, entre otros, y se circunscribe a la propiedad, incluso el subsuelo y el sobresuelo.

El tercer elemento está constituido por los sujetos del proceso expropiatorio.

Los sujetos necesarios de la relación jurídica expropiatoria son el expropiante (sujeto activo) y el expropiado (sujeto pasivo). Puede haber un tercer sujeto voluntario, el beneficiario, cuando el bien no se expropia para el expropiante sino para un tercero.

El sujeto activo, conforme refiere Dromi⁷, es quien ejecuta la declaración de utilidad pública, impulsa el trámite para consumir el desapropio y paga la respectiva indemnización.

Así, de conformidad con el artículo 10 de la Ley General de Expropiaciones:

“se considera sujeto activo de la expropiación a la dependencia administrativa que tendrá a su cargo la tramitación del proceso de expropiación, siendo obligatorio individualizar al beneficiario de la expropiación, que podrá ser el mismo sujeto activo de la expropiación o persona distinta, siempre y cuando sea una dependencia del Estado”.

En cuanto al sujeto pasivo o expropiado, es el titular del bien objeto de la declaración de utilidad pública. En efecto, el artículo 11 de la Ley General de Expropiación expone:

“11.1 Se considera sujeto pasivo de la expropiación al propietario contra quien se dirige el proceso de expropiación. Asimismo al poseedor con más de 10 (diez) años de antigüedad que tenga título inscrito, o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa

o que haya sido calificado como tal por autoridades competentes, según las leyes especializadas.

11.2 Cuando el bien se encuentre inscrito a nombre de único titular del derecho de propiedad, el proceso de expropiación se entenderá con éste, salvo la existencia de poseedor que adquirió por prescripción, conforme al numeral 11.1.

11.3 En los casos en que exista duplicidad registral, se entenderá como sujeto pasivo de la expropiación a aquel que tenga inscrito su dominio con anterioridad; o exista proceso judicial o arbitral que discuta la propiedad del bien a expropiarse, que conste en el registro respectivo, se retiene en pago del monto de la indemnización justipreciada que incluye compensación, hasta que por proceso arbitral o judicial, debidamente consentido y ejecutoriado, se determine el mejor derecho de propiedad.

11.4 Cuando el bien no esté inscrito, el sujeto activo de la expropiación publicará un aviso una vez en un diario de circulación nacional y dos veces en un diario de mayor circulación del lugar en donde se encuentre ubicado el predio objeto de expropiación, con un intervalo de 3 (tres) días. El referido aviso debe contener:

- a) El sujeto activo de la expropiación y su domicilio legal.
- b) La ubicación exacta del inmueble.
- c) El plazo que tendrá el afectado para presentarse que será de 10 (diez) días contados a partir de la última publicación.

11.5 El afectado o su representante legal deberá presentar documento público o privado de fecha cierta que pruebe su titularidad. En caso de presentarse dos o más afectados, el proceso se entenderá con

7. DROMI, Roberto. *Derecho Administrativo*. Tomo II. Primera edición peruana. Lima: Gaceta Jurídica, 2005, p. 822.

aquel que presente documento público de fecha más antigua.

11.6 Cuando no se presente ningún afectado se indemnizará a los poseedores, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 912 del Código Civil.

11.7 Cuando no exista poseedor se presume que el bien es del Estado, sin perjuicio del derecho de reivindicación al justiprecio que podrá ejercer el propietario.”

Finalmente, el otro elemento constitutivo de la expropiación lo conforma la indemnización como la manifestación material del instituto. En efecto, la indemnización es una compensación económica debida al expropiado por el sacrificio impuesto por el interés público.

De acuerdo con el artículo 15 de la Ley General de Expropiaciones, la indemnización se encuentra integrada por: (i) el **valor de la tasación comercial actualizada** y (ii) los **daños y perjuicios ocasionados y debidamente acreditados**. El sentido es que el sujeto pasivo sea plenamente compensado con el valor real del bien objeto de expropiación y por los daños que pudieran irrogarse con la expropiación misma.

El artículo 15, numeral 15.1 de la Ley General de Expropiaciones, Ley 27117, señala que la indemnización justipreciada comprende, en primer lugar el valor comercial debidamente actualizado del bien que se expropia, el cual no puede ser inferior al valor de tasación realizado por el Ex Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA) ni superior a la estimación efectuada por los demandados.

IV. PRETENSIONES USUALMENTE SOLICITADAS COMO PUNTOS CONTROVERTIDOS

B. Artículo 7.- De la expropiación para obras de gran envergadura

7.1. d) Si en el plazo a que se refiere el inciso a) el sujeto activo no dicta las resoluciones correspondientes a alguno de los inmuebles comprendidos en el área señalada en la resolución provisional, su propietario puede exigir, adicionalmente a lo establecido en el inciso c), el pago de un monto equivalente al 10% (diez por ciento) del valor comercial del inmueble.

Las pretensiones que normalmente se ventilaban en las expropiaciones de los terrenos aledaños al Aeropuerto Jorge Chávez fueron las de determinar si correspondía declarar que el Ministerio de Transportes y Comunicaciones era propietario por expropiación del bien inmueble en el Registro de Predios del Callao.

Determinar si el área a expropiar debía ser igual al área inscrita en la Partida Registral del Inmueble o sólo debía ser el área necesaria para ejecutar esta obra de gran envergadura.

De ser el caso, que el Tribunal Arbitral determinara si el laudo que se emita era título suficiente para la inscripción de la propiedad del inmueble materia de expropiación a nombre del Ministerio de Transportes y Comunicaciones como sujeto activo de la expropiación.

Se solicitaba lógicamente determinar el valor de la indemnización justipreciada del bien materia de expropiación según lo expuesto por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones en su escrito de demanda o, por el contrario, la suma según lo expuesto por el sujeto expropiado en su escrito de contestación de demanda y reconvencción. Estos montos comprendieron:

- El valor comercial del inmueble materia de expropiación.
- El pago equivalente al 10% del valor comercial del inmueble, conforme al literal d) del numeral 7.1 del artículo 7 de la Ley 27117⁴.
- Si procedía otorgar a la empresa expropiada el monto equivalente a los intereses generados por los meses en que, dentro del plazo de 2 años, se retrasó la resolución para la ejecución de la expropiación, referidos en el literal c) del numeral 7.1 del artículo 7 de la Ley 27117.

- Asimismo, determinar si correspondía ordenar al Ministerio de Transportes y Comunicaciones cumplir con el pago equivalente a los daños y perjuicios, incluyendo el daño emergente y el lucro cesante.

Las pretensiones antes señaladas llevarían a pensar que se trata a simple vista de un procedimiento simple, sin embargo ello no es así.

Una demanda típica de expropiación del Aeropuerto Jorge Chávez solicitaba como pretensión principal que se declare al Ministerio de Transportes y Comunicaciones, propietario del bien inmueble ubicado en los terrenos adyacentes al Aeropuerto, los mismos que en la mayoría de los casos se encontraban inscritos en los Registros Públicos del Callao (existieron procesos sobre bienes no inscritos o en trámite de prescripción adquisitiva, casos de superposición, entre otros) estableciendo que el valor de la indemnización justipreciada ascienda a un valor por m² del terreno que previamente había sido valuado por la Dirección Nacional de Construcciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, un valor por la edificación y un valor por las obras complementarias.

Como pretensión accesoria, se solicitaba que como consecuencia de declarar al Ministerio de Transportes y Comunicaciones propietario por expropiación del inmueble, el sujeto pasivo cumpla con entregar dicho bien al Ministerio de Transportes y Comunicaciones una vez que se haya cumplido con la cancelación de la indemnización en su favor.

En algunos de los casos llevados a cabo, el propietario registral no se encontraba en posesión del inmueble, por lo que era materialmente imposible entregar el bien, por lo cual el desalojo debía ser efectuado por el propietario, cediendo la posición procesal, en caso se hubiere iniciado un proceso ante el Poder Judicial o, de no haberlo iniciado el sujeto pasivo, deberá -una vez transferida la propiedad- iniciarlo el Estado de manera directa.

Incluso el Estado dictó una norma en la que se les otorgaba determinados beneficios para

efectos de retirarse del bien, ya de propiedad del Estado.

Asimismo, como pretensión accesoria se solicitaba se declare que el laudo es título suficiente para inscribirlo en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre del Ministerio de Transportes y Comunicaciones y se solicitaba también que ambas partes asuman el costo proporcional de los gastos del arbitraje.

En muchos arbitrajes se solicitaba el bloqueo de la Partida Registral y en otros se presentaron terceros que tenían derechos registrados (como por ejemplo las empresas de distribución eléctrica), los mismos que también eran emplazados con la demanda de expropiación.

Siguiendo con este recuento procesal, el sujeto pasivo aducía que el monto indemnizatorio señalado por el sujeto activo no representaba la indemnización justipreciada del inmueble, solicitando vía reconventional el monto que consideraba adecuado por concepto de daños y perjuicios derivado de la expropiación. En algunos casos se trataba de negocios en marcha.

En estos casos era necesario llevar adelante una pericia que tome en consideración todos estos supuestos. Esto generaba una discusión sobre la calidad del uso del suelo, en la medida que debía establecerse no sólo la zonificación que corresponde (comercial, industrial o vivienda) sino el uso que se le asignaba a cada una de esas actividades, así como el daño emergente y el lucro cesante.

Ambas partes presentaban los parámetros urbanísticos y edificatorios expedidos por la Municipalidad Provincial, así como contratos de compraventa efectuados en la zona y cualquier documento probatorio que permita a los árbitros ajustar el valor a lo que realmente correspondía.

Para señalar el valor de mercado del inmueble, los peritos que intervinieron en los diversos arbitrajes establecieron una serie de criterios técnicos en razón de la cercanía con vías principales o arteriales, el uso del suelo, la vocación o

distancia de los inmuebles de la zona (industrial, comercial, agrícola), entre otros. Además, realizaron inspecciones en los inmuebles, verificaron la situación del terreno y sustentaron el informe pericial en la audiencia convocada para ese efecto por el Tribunal Arbitral.

No menos complejo resultaban aquellos arbitrajes en donde, adicionalmente, el Ministerio de Transportes y Comunicaciones solicitaba la posesión provisoria del terreno, por el cual se entregaba en favor del sujeto pasivo el certificado de consignación que había sido entregado por el Estado como recaudo de su demanda. Por lo que se generaron conflictos sobre la obligación de su aceptación por parte del expropiado que dudaba del pago final que debía realizar el Estado producto de la decisión arbitral, argumentando que sin posesión, el Estado se vería

tentado a no cumplir con lo decidido en el laudo, viéndose el sujeto pasivo en desventaja al haber sido despojado del inmueble por una medida provisional y sin que medie el justo pago. Algunos tribunales arbitrales rechazaron esta solicitud de entrega provisional del terreno a resueltas del laudo definitivo y el pago del justiprecio por parte del Estado.

Como conclusión de esta reseña cabe señalar que los objetivos del proceso arbitral en materia expropiatoria se cumplieron a cabalidad; es decir, se perfeccionó la transferencia del bien a favor del Estado y se pagó la indemnización a los sujetos expropiados, tratándose en todos estos arbitrajes de cumplir la máxima que señala que *la expropiación no debe empobrecer ni enriquecer al expropiado, sino dejarlo en una igual situación económica*.

