

## El Metro (subterráneo) de Lima

Hacia finales del último mes de Marzo, la ciudad Lima finalmente le abrió sus puertas a la modernidad en el transporte público masivo.

Mediante la suscripción del Contrato de Concesión por 35 años del proyecto de la línea 2 del Metro de Lima, vía que unirá el distrito de Ate con el Callao, el Estado Peruano inició la carrera (urgida y algo retrasada) hacia la tan ansiada reforma del transporte en nuestra ciudad capital. La línea 2 del Metro de Lima demandará una inversión de US\$ 5,658 millones, de los cuales el Estado Peruano aportará US\$ 3,695 millones.

Mientras nuestras autoridades discuten detalles sobre la extensión del trazo, ubicación de las estaciones y recorrido de la línea subterránea, sus pares londinenses han destinado la gigantesca suma de 16 mil millones de Libras Esterlinas para renovar el “**Tube**” hasta el año 2036. Esta leyenda del subsuelo, y pionera en el transporte masivo, ha cumplido 150 años de servicio y le corresponde una reingeniería de sus instalaciones, lo cual permitirá dotar a sus líneas de seguridad, rendimiento y confort.

Sin embargo, nuestra ciudad capital no ha sido ajena a propuestas de este tipo. A finales del año 1965, la consultora sueca Trafikkonsult Ab, por encargo de la Municipalidad de Lima, ya sentenciaba a nuestra ciudad a adolecer muy pronto de un transporte público poco adecuado para la futura demanda. Con el fin de dotar a la ciudad de un sistema de transporte conveniente para las nuevas generaciones, la consultora sueca recomendó a la autoridad metropolitana la construcción de tres líneas subterráneas radiales que debían recorrer 67,5 kilómetros aproximadamente.

Para el año 1972, las autoridades de turno consideraron prudente desarrollar un estudio de factibilidad para construir el Metro de Lima tomando como referencia lo advertido por la consultora sueca. Sin embargo, el proyecto fue desechado tiempo después debido a lo costoso que resultaría.

Si bien hoy en día existe la decisión política de descongestionar el caótico parque automotor que discurre por la ciudad de Lima, creemos que aún no se han discutido con real importancia las acciones que deberán adoptar el Gobierno Central y el Consorcio Nuevo Metro de Lima (responsable de la construcción del metro subterráneo), a fin de evitar la vulneración del Derecho de Propiedad de quienes podrían tener bajo sus predios alguno de los túneles de nuestro Metro.

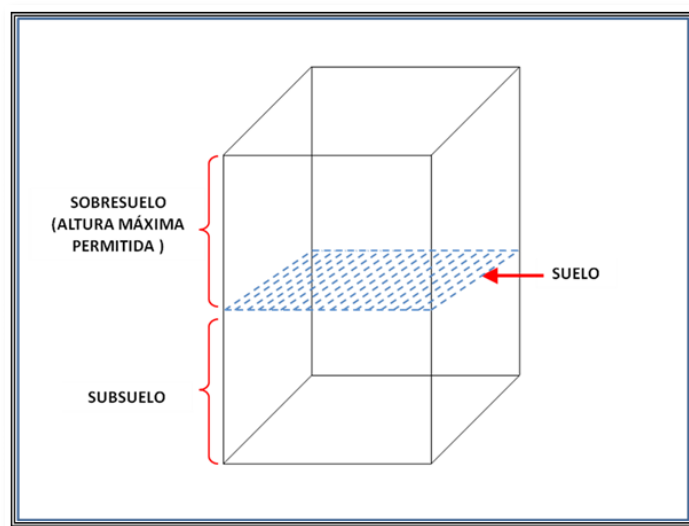
Si bien se conoce el trazo que seguiría la línea 2 del Metro de Lima, es también sabido que este tipo de sistemas de transporte no hacen giros de 90°, de allí que –indefectiblemente– deberán discurrir por debajo de propiedad privada; o es que acaso entre ella.

Al respecto, la legislación vigente sobre la cual descansa el ejercicio del Derecho de Propiedad en el Perú presenta diversos vacíos normativos respecto a la regulación urbanística que propugna el establecimiento de normas de urbanismo, ordenamiento territorial y adecuado aprovechamiento del suelo como un recurso escaso y no renovable. Pero sobre todo, presenta grandes deficiencias al desarrollar la normativa y doctrina referidas al subsuelo peruano.

Así por ejemplo, nuestra Carta Magna establece en su Artículo 70° que el Derecho de Propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de Ley, en clara alusión a la regulación urbanística aprobada por las autoridades competentes.

Por su parte, el Artículo 954° del Código Civil Peruano precisa que el Derecho de Propiedad Predial se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial **y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de este derecho.**

Aquí un gráfico que muestra lo antes mencionado:



Elaborado por el Instituto Peruano de Derecho Urbanístico

Más adelante, el propio Código Civil señala en su Artículo 957° que la propiedad predial *“queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas”*.

Sin embargo, el marco normativo antes mencionado no hace mayor referencia sobre la regulación del subsuelo y hasta dónde se extiende éste o si cuenta con alguna limitación del tipo legal.

Ante este aparente vacío, podríamos concluir que la propiedad predial ejercida sobre el subsuelo se extendería hasta donde físicamente es aprovechable a favor de quien ostenta

este derecho. Lo antes dicho, podría ser ratificado mediante la falta de regulación por parte de las autoridades municipales a través de sus Planes Urbanos; empero, no es la única autoridad llamada a legislar en la materia.

Por lo antes mencionado, sabemos que la Propiedad Predial en el Perú es ejercida sobre el suelo, el subsuelo y el sobresuelo comprendidos dentro de los límites del terreno. Sabemos también que, ante la inminente ejecución de un tren subterráneo y la falta de regulación precisa sobre el uso del subsuelo, se afectaría el ejercicio del Derecho de Propiedad de cientos de limeños que tendrían debajo de sus hogares un túnel gigante con miles de personas discurriendo dentro de éste.

Dicho lo anterior, *¿Correspondería acaso iniciar un proceso de Expropiación a favor de quienes verían vulnerado su Derecho de Propiedad?*

Al respecto, cabe precisar que nuestra regulación vigente en materia de Procesos de Expropiación, texto contenido en la Ley 27117, señala que *“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, Regiones o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio”*. Además de los casos que por razón de necesidad pública o seguridad nacional deba iniciarse un proceso expropiatorio, la propia norma contempla la posibilidad de activar este mecanismo legal en favor de **obras de gran envergadura de infraestructura de servicios públicos**, como es el caso.

Respecto a este último procedimiento, la Ley admite que se realice de forma *excepcional* y su trámite supone la celeridad que este tipo de proyectos de inversión requiere en beneficio de la población.

En este punto, es importante mencionar que el Artículo 13° de la referida Ley, señala de forma expresa que **el subsuelo puede ser materia de expropiación, independientemente del suelo**.

Sabemos entonces que nuestra normativa vigente autoriza y reconoce la privación del Derecho de Propiedad Predial para aquellos casos de necesidad y beneficio de la ciudadanía a cambio del pago de un *precio justo* a modo de compensación por el perjuicio. Sabemos también que la propia regulación admite la expropiación del subsuelo independientemente del suelo. Por lo anterior, sí correspondería el pago de un justiprecio a favor de quienes verían limitado su derecho.

Sin embargo, y a pesar de contar con un marco normativo que respalda los Procesos de Expropiación, la regulación urbanística nacional no ha sabido definir con claridad el uso y aprovechamiento del subsuelo por parte de su propietario y hasta dónde se extiende este derecho, como sí ha ocurrido con el crecimiento vertical.

Como quiera que el conteo regresivo para que nuestra capital cuente por fin con un subterráneo ha iniciado, poniéndose así a la vanguardia con otras importantes metrópolis ocupadas por más de 10 millones de habitantes; creemos que es momento que nuestros legisladores adopten medidas preventivas (más que correctivas) y empiecen a regular el eficiente uso del subsuelo nacional. Un ejemplo de ello, es una propuesta legislativa mediante la cual se apruebe, finalmente, la Ley de Suelo peruana donde se establezcan (sin lugar a doble interpretación) los derechos y obligaciones de quienes ostentan el Derecho de Propiedad de terrenos, regulando así los deberes y limitaciones del aprovechamiento edificatorio en el suelo, subsuelo y sobresuelo de nuestro país.

Cabe resaltar, que la regulación urbanística de distintos países ha sabido establecer parámetros para un adecuado aprovechamiento del subsuelo en concordancia con los Planes Urbanos y en armonía con el bien común. Así pues, esta regulación establece que el Derecho de Propiedad se extenderá en el subsuelo de acuerdo a la actividad a desarrollar en la superficie (proyectos residenciales, comerciales o industriales, entre otros). De allí en más, la propiedad y administración del subsuelo corresponderá a las autoridades locales o nacionales, según sea el caso, para la ejecución de proyectos de infraestructura.

Finalmente, estas líneas nos invitan a reflexionar sobre las urgentes modificaciones que deben efectuarse a nuestra legislación urbanística; y tal vez para cuando ello ocurra no habrá que discutir (en base a nuestras imprecisiones normativas) si corresponde o no pagar un justiprecio a favor de quienes verían mermado su Derecho a la Propiedad Predial.

Manuel Madrid Tataje