ATMIRE

Title	La actualización nominalista del justiprecio como vulneración del derecho de propiedad en la expropiación
Item Type	https://purl.org/coar/resource_type/c_7a1f
Authors	Lovera Escate, Jean Paul Alberto;Castillo Cabrera, Karina Del Carmen
Publisher	Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC)
Rights	https://purl.org/coar/access_right/c_abf2
Download date	2026-11-27 20:37:39
Item License	https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/
Link to Item	https://hdl.handle.net/10757/691067

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS APLICADAS

FACULTAD DE DERECHO

PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO

La actualización nominalista del justiprecio como vulneración del derecho de propiedad en la expropiación

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el título profesional de Abogado

AUTOR(ES)

Castillo Cabrera, Karina Del Carmen	0009-0002-9337-5946
Lovera Escate, Jean Paul Alberto	0009-0003-8485-984X

ASESOR(ES)

Carranza Álvarez, César Alberto	0000-0002-1676-1045

Lima, 22 de junio de 2026

Dedicatoria

A mis padres por su apoyo incondicional y esfuerzo constante a lo largo de mi formación personal y profesional. Por brindarme las mejores herramientas y enseñanzas para forjar mi propio camino con responsabilidad, perseverancia y valores.

Karina Del Carmen Castillo Cabrera

Dedicatoria

A mis padres, por su apoyo constante, por acompañarme durante mi formación profesional y por enseñarme que el esfuerzo, la responsabilidad y la perseverancia son valores indispensables para alcanzar mis metas.

A Kelly, por su apoyo incondicional, comprensión y aliento permanente, siendo un pilar fundamental en este camino y una fuerte constante de motivación para seguir adelante.

Jean Paul Alberto Lovera Escate

Agradecimientos

A mi asesor, César Alberto Carranza Álvarez, por su orientación, tiempo y acompañamiento a lo largo de este proceso académico.

A la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, por la formación jurídica recibida y por brindarme las herramientas necesarias para mi desarrollo profesional.

Jean Paul Alberto Lovera Escate

A mi asesor y docentes, quienes, con su orientación, conocimientos y dedicación, contribuyeron significativamente en mi formación y en el desarrollo del presente trabajo.

A mi universidad, por la formación académica y profesional brindada a lo largo de mi carrera

Karina Del Carmen Castillo Cabrera

Resumen

El presente Trabajo de Suficiencia Profesional analiza la vulneración del derecho de propiedad en los procesos de expropiación a partir de la actualización nominalista del justiprecio. Como referente, se toma la Sentencia 11/2026, recaída en el Expediente N.° 01350-2024-PA/TC Lambayeque, en la que el Tribunal Constitucional evaluó la aplicación del Decreto Supremo N.° 242-2017-EF para la actualización de bonos de la deuda agraria. La controversia central radica en determinar si la metodología de actualización utilizada por el Estado garantiza una compensación real y proporcional al valor de los bienes expropiados, conforme a los principios de indemnidad patrimonial y justiprecio.

El trabajo desarrolla un marco teórico que aborda la naturaleza constitucional del derecho de propiedad, las facultades civiles que lo integran, los caracteres y limitaciones del dominio, la expropiación como medida excepcional y los fundamentos legales que sustentan la indemnización justipreciada. Se examinan los métodos de valoración de los bienes expropiados y el principio valorista, enfatizando que cualquier actualización que genere resultados nominales o irrisorios afecta materialmente la garantía patrimonial del administrado.

El análisis permite concluir que la indemnización justipreciada constituye un elemento esencial para la validez constitucional de la expropiación, protegiendo el contenido económico del derecho de propiedad y asegurando la proporcionalidad frente al interés público. Asimismo, la sentencia evidencia la importancia de que los jueces y las autoridades competentes controlen metodologías de actualización que puedan desnaturalizar la compensación, consolidando la función social de la propiedad dentro del marco constitucional.

Palabras clave: derecho de propiedad; indemnización justipreciada; expropiación; principio valorista; jurisprudencia constitucional.

The Nominalist Updating of Just Compensation as a Violation of Property Rights in Expropriation

Abstract

This study analyzes the infringement of property rights in expropriation processes based on the nominalist updating of the just compensation. The study takes as a reference the Constitutional Court Ruling 11/2026, filed under Case No. 01350-2024-PA/TC Lambayeque, in which the Court evaluated the application of Supreme Decree No. 242-2017-EF for the updating of agrarian debt bonds. The central controversy lies in determining whether the update methodology employed by the State guarantees a real and proportional compensation for expropriated assets, in accordance with the principles of patrimonial indemnity and just compensation.

The work develops a theoretical framework that addresses the constitutional nature of property rights, the civil faculties integrated into them, the characteristics and limitations of ownership, expropriation as an exceptional measure, and the legal foundations supporting just compensation. It examines the methods for valuing expropriated assets and the valorization principle, emphasizing that any update resulting in nominal or negligible values materially affects the patrimonial guarantee of the affected party.

The analysis concludes that just compensation is essential for the constitutional validity of expropriation, protecting the economic content of property rights and ensuring proportionality with respect to public interest. Moreover, the ruling highlights the importance of judicial and administrative oversight over update methodologies that may distort compensation, consolidating the social function of property within the constitutional framework.

Keywords: property rights; just compensation; expropriation; valorization principle; constitutional jurisprudence.

Tabla de Contenido

Trabajo_72152451.docx.pdf

ORIGINALITY REPORT

12%	12%	10%	%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	www.tc.gob.pe Internet Source	
2	repositorioacademico.upc.edu.pe Internet Source	
3	pt.scribd.com Internet Source	
4	repositorio.unprg.edu.pe Internet Source	
5	idoc.pub Internet Source	
6	revistas.pucp.edu.pe Internet Source	
7	Cabrera Gomez, Enrique Jesus. "La regulacion de las Expropiaciones Indirectas y la Responsabilidad Patrimonial de la Administracion Publica al interior del ordenamiento juridico peruano: Una aproximacion desde el Derecho Internacional de las Inversiones. Pontificia Universidad Catolica del Peru - CENTRUM Catolica (Peru), 2020 Publication	
8	hdl.handle.net Internet Source	
9	wb2server.congreso.gob.pe Internet Source	
10	Canchari, Alan Carlos Alarcon. "Evaluacion De La Extincion De La Propiedad En La Actua Legislacion De Expropiaciones y Su Adecuacion Al Marco Constitucional.", Pontificia Universidad Catolica del Peru - CENTRUM Catolica (Peru), 2021 Publication	
11	repositorio.comillas.edu Internet Source	
12	www.clubensayos.com Internet Source	
13	es.scribd.com Internet Source	

1. Introducción..... 7

2. Capítulo I. Resumen de la sentencia recaída en el Expediente N.º 02789-2021-PA/TC LIMA..... 8

2.1 Fundamentos relevantes de la sentencia y definición del tema relevante..... 8

3. Capítulo II. Marco Teórico..... 10

3.1 Derecho de Propiedad..... 10

3.1.1 Definición de propiedad..... 11

3.1.2 Regulación de la propiedad a nivel constitucional..... 11

3.1.3 Regulación de la propiedad en el Código Civil..... 12

3.1.4 Caracteres de la propiedad..... 14

3.1.5 Limitaciones del derecho de la propiedad..... 15

3.2 La expropiación..... 16

3.2.1 Fundamentos de la expropiación..... 17

3.2.1.1 El interés público y la necesidad de expropiar..... 18

3.2.1.2 Procedimiento expropiatorio..... 20

3.2.1.3 Garantías constitucionales en la expropiación..... 22

3.2.2 La indemnización justipreciada..... 23

3.2.2.1 Concepto de indemnización justipreciada..... 24

3.2.2.2 El principio de indemnidad patrimonial..... 24

3.2.2.3 Métodos para valorar el bien expropiado..... 25

3.3 El justiprecio como garantía patrimonial en la expropiación..... 26

3.4 El principio valorista y la actualización del justiprecio..... 27

4. Capítulo III: Apreciación global del tema relevante contenido en la sentencia recaída en el Expediente N.° 01350-2024-PA/TC..... 28

4.1 La actualización nominalista del justiprecio como problema constitucional..... 29

4.2 La afectación del derecho de propiedad frente a pagos nominalistas, irrisorios o confiscatorios..... 30

4.3 Alcances y límites de la posición de la jurisprudencia..... 31

5. Conclusiones..... 33

6. Referencias..... 35

1. Introducción.

El derecho de propiedad constituye uno de los pilares fundamentales del orden constitucional peruano, ya que garantiza a toda persona la facultad de usar, disfrutar y disponer de sus bienes dentro de los límites establecidos por la ley. Este derecho se encuentra reconocido en los artículos 2 inciso 16 y 70 de la Constitución, así como en el artículo 923 del Código Civil. La Constitución establece que la propiedad es inviolable y que nadie puede ser privado de ella, salvo por razones de seguridad nacional o necesidad pública declaradas por ley y previo pago de una indemnización justipreciada.

En ese contexto, la expropiación debe entenderse como una medida excepcional y no como una facultad ilimitada del Estado. Para que sea constitucionalmente válida, resulta indispensable que el afectado reciba una compensación real, adecuada y suficiente. Una indemnización únicamente formal o nominal no cumple con la finalidad de proteger efectivamente el derecho de propiedad.

El presente trabajo toma como referencia la sentencia del Tribunal Constitucional en adelante (TC) recaída en el Expediente N.° 01350-2024-PA/TC, Lambayeque, relacionada con la actualización de los bonos de la deuda agraria entregados como pago en procesos de expropiación. La controversia principal consistió en determinar si la metodología prevista en el Decreto Supremo N.° 242-2017-EF respetaba el derecho de propiedad y el principio de indemnización justipreciada.

El TC concluyó que una fórmula de actualización que reduzca el valor de la compensación hasta niveles irrazonables o equivalentes a cero vulnera el contenido constitucional del justiprecio. Ello se debe a que impide reparar de manera efectiva la pérdida patrimonial sufrida por el expropiado o sus sucesores. En consecuencia, el tema relevante que aborda este trabajo es la vulneración del derecho de propiedad a través de una actualización nominalista del justiprecio en los procesos de expropiación.

A partir de ello, el trabajo se desarrolla en tres capítulos: el primero presenta un resumen de la sentencia analizada; el segundo expone el marco teórico sobre el derecho de propiedad, la expropiación y la indemnización; y el tercero contiene un análisis crítico sobre cómo una compensación aparentemente válida puede, en la práctica, vaciar de contenido la garantía constitucional del derecho de propiedad.

2. Capítulo I. Resumen de la sentencia recaída en el Expediente N.° 01350-2024-PA/TC LAMBAYEQUE y definición del tema relevante.

2.1 Fundamentos relevantes de la sentencia y definición del tema relevante.

La sentencia recaída en el Expediente N.° 01350-2024-PA/TC, Lambayeque, fue emitida por el Pleno del TC el 01.12.2025. El caso fue promovido por Mario Augusto Francisco Seoane Linares, en representación de Mónica Jimena Burga Fernández, mediante un proceso de amparo interpuesto contra una resolución expedida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque. Dicha resolución ordenaba aplicar el Decreto Supremo N.° 242-2017-EF para actualizar el valor de los bonos de la deuda agraria derivados de un proceso de expropiación realizado durante la reforma agraria.

La controversia surgió porque la parte demandante sostuvo que la metodología prevista en el referido decreto supremo generaba un resultado nominalista, irrazonable y confiscatorio, al punto de arrojar un valor actualizado equivalente a cero. Según la demandante, ello vulneraba el derecho de propiedad reconocido en el artículo 70 de la Constitución, así como los criterios establecidos previamente por el Tribunal Constitucional en la Sentencia 00022-1996-AI/TC y en el Auto 00022-1996-AI/TC de 16.07.2013, en los cuales se reconoció la necesidad de aplicar un criterio valorista en la actualización de la deuda agraria.

Al analizar el caso, el TC precisó que la expropiación solo resulta constitucionalmente válida cuando se encuentra acompañada de una indemnización justipreciada, real y efectiva. En esa línea, señaló que una metodología de actualización que vacía de contenido económico la deuda expropiatoria desconoce el principio valorista y afecta directamente el derecho de propiedad. Asimismo, advirtió que los informes periciales incorporados al proceso evidenciaban que la fórmula contenida en el Decreto Supremo N.° 242-2017-EF podía generar resultados equivalentes a S/ 0.00 o US$ 0.00, convirtiendo la compensación estatal en una indemnización meramente formal, sin contenido patrimonial real.

En ese sentido, el TC sostuvo que la controversia no se reducía a una discusión técnica sobre fórmulas matemáticas o mecanismos de actualización monetaria, sino que involucraba un problema de relevancia constitucional. El punto central consistía en determinar si el Estado podía considerar cumplida su obligación indemnizatoria mediante la aplicación de una metodología que arrojaba un valor irrisorio o inexistente. Para el TC, ello resultaba incompatible con la garantía constitucional del justiprecio, debido a que la indemnización no puede entenderse como una simple formalidad administrativa ni como el cumplimiento nominal de una obligación estatal.

A partir de dicho razonamiento, el TC declaró fundada la demanda de amparo al considerar que se vulneraron derechos fundamentales vinculados al proceso de expropiación y al pago de la deuda agraria. En particular, concluyó que se afectó el derecho al debido proceso, en

su manifestación de debida motivación de las resoluciones judiciales, así como el derecho de propiedad y el derecho a recibir una indemnización justipreciada por la expropiación realizada durante el proceso de reforma agraria.

Como consecuencia de ello, el TC declaró nula la Resolución 2, Auto de Vista 00846, de fecha 10.12.2021, emitida por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque. El órgano constitucional consideró que dicha resolución judicial vulneró el deber de motivación suficiente, debido a que ordenó la aplicación del Decreto Supremo N.° 242-2017-EF sin justificar adecuadamente su compatibilidad con los criterios previamente establecidos por la jurisprudencia constitucional sobre la actualización de los bonos de la deuda agraria.

Asimismo, el TC declaró inaplicable a la demandante el Decreto Supremo N.° 242-2017-EF, debido a que la metodología contenida en dicha disposición podía producir resultados incompatibles con el principio valorista desarrollado por el propio TC. Según el colegiado, una fórmula de actualización que desconoce el valor real de la deuda y reduce el monto indemnizatorio a cifras simbólicas o inexistentes genera efectos materialmente confiscatorios, contrarios a la protección constitucional del derecho de propiedad.

La sentencia contó con fundamentos de voto de los magistrados Luz Pacheco Zerga y Domínguez Haro, quienes coincidieron con la decisión adoptada por el Pleno, aunque desarrollaron consideraciones complementarias sobre la naturaleza constitucional del justiprecio y la obligación estatal de preservar el valor real de la deuda agraria. En particular, resaltaron que el Estado no puede trasladar al administrado las consecuencias económicas derivadas de la demora en el pago de la indemnización, pues ello implicaría desconocer la garantía patrimonial que forma parte del derecho de propiedad.

Por otro lado, el magistrado Gustavo Gutiérrez Ticse emitió voto singular al considerar que la demanda debía ser declarada improcedente. Desde su posición, sostuvo que el proceso de amparo no debía utilizarse como una instancia adicional para cuestionar decisiones adoptadas por la jurisdicción ordinaria y que, en el caso concreto, no existía todavía una afectación definitiva que justificara la intervención del TC. Sin embargo, esta postura no fue compartida por la mayoría del colegiado, que consideró que la amenaza de una actualización nominalista sí comprometía directamente la protección constitucional del derecho de propiedad.

Finalmente, el TC ordenó al Ministerio de Economía y Finanzas emitir una nueva metodología de actualización y un nuevo procedimiento administrativo de registro, actualización y pago de la deuda agraria, conforme a los criterios desarrollados en la Sentencia 00022-1996-AI/TC y en el Auto 00022-1996-AI/TC. Con ello, buscó garantizar que las futuras actualizaciones respeten el principio valorista y aseguren que la indemnización mantenga un contenido económico real y constitucionalmente válido.

A partir de lo expuesto, el tema relevante de la sentencia se centra en la vulneración del derecho de propiedad como consecuencia de una actualización nominalista del justiprecio en los procesos de expropiación. La importancia del caso radica en que el TC reafirma que la indemnización no se satisface con cualquier forma de pago, sino únicamente con una compensación que conserve valor real y respete la garantía patrimonial del expropiado. Por ello, una metodología que arroja montos irrisorios o equivalentes a cero puede producir un efecto materialmente confiscatorio, al privar al propietario o a sus sucesores de una reparación efectiva por el bien expropiado. Bajo esta lógica, el derecho de propiedad no solo se vulnera cuando el Estado priva físicamente a una persona de su bien, sino también cuando incumple su deber de otorgar una indemnización real, actualizada y proporcional al sacrificio patrimonial impuesto.

3. Capítulo II. Marco Teórico.

En el presente capítulo explicaremos los conceptos de derecho de propiedad, la expropiación, el justiprecio como garantía patrimonial en la expropiación y el principio valorista y la actualización del justiprecio.

3.1. Derecho de propiedad.

El derecho de propiedad constituye una de las principales instituciones del derecho patrimonial, porque permite determinar la relación jurídica entre una persona y un bien. En el ordenamiento peruano, el Código Civil en el artículo 923 permite identificar las facultades ordinarias del propietario, mientras que la Constitución reconoce la propiedad como derecho fundamental, establece su garantía frente a terceros y fija las condiciones bajo las cuales el Estado puede privar legítimamente a una persona de su titularidad.

Esta doble dimensión es relevante para el presente trabajo, porque la expropiación no implica una simple restricción parcial del dominio, sino la pérdida forzosa de la propiedad. En consecuencia, cuando el Estado expropia, el propietario deja de ejercer todos los atributos que integran su derecho sobre el bien: uso, disfrute, disposición y reivindicación. Por ello, el análisis del derecho de propiedad resulta necesario para comprender la función que cumple la indemnización justipreciada como garantía patrimonial frente a la privación estatal.

En la Sentencia 11/2026 emitida el 01.12.2025 por el Pleno del Tribunal Constitucional, recaída en el Expediente N.° 01350-2024-PA/TC - Lambayeque, el TC desarrolla el derecho fundamental de propiedad a partir de los artículos 2 y 70 de la Constitución y C.C. En dicho pronunciamiento, el Tribunal señala que la propiedad se vincula con la libertad económica de la persona y garantiza la existencia e integridad de la propiedad, dentro de un sistema económico-social. Asimismo, precisa que la expropiación constituye

una limitación intensa del derecho, cuya validez exige el cumplimiento de los requisitos constitucionales previstos en el artículo 70.

3.1.1. Definición de propiedad.

Para efectos del presente trabajo, la propiedad puede definirse como el derecho patrimonial que otorga a su titular el poder jurídico más amplio sobre un bien, permitiéndole aprovecharlo, obtener sus frutos, disponer de él y defenderlo frente a terceros, siempre dentro de los límites establecidos por la Constitución, la ley y los derechos ajenos. Esta definición permite comprender la propiedad no solo como titularidad formal, sino como una posición jurídica con contenido económico y protección constitucional.

El artículo 923 del Código Civil recoge la fórmula básica del derecho de propiedad al señalar que esta permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debiendo ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. A partir de esta norma, puede afirmarse que la propiedad no se agota en la pertenencia registral del bien, sino que comprende un conjunto de facultades que expresan el dominio del titular sobre el objeto.

Arribas Irazola (2023) advierte que el concepto de propiedad en el Perú no debe reducirse al modelo civil clásico ni al título formal, especialmente por la presencia de situaciones de posesión informal y por la distancia que puede existir entre la titularidad registral y la realidad social del aprovechamiento de los bienes.

A partir de ello, consideramos que la definición de propiedad debe ser amplia, pero no absoluta. Es amplia porque concentra las facultades principales sobre un bien; pero no absoluta porque su ejercicio está condicionado por el interés social, el bien común, los derechos de terceros y los límites legales. Esta precisión es importante porque, en materia de expropiación, la pérdida de la propiedad no afecta solo una facultad aislada, sino la totalidad de la posición jurídica del propietario sobre el bien.

3.1.2. Regulación de la propiedad a nivel constitucional.

La Constitución reconoce el derecho de propiedad en el artículo 2 inciso 16, al establecer que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia. A su vez, el artículo 70 señala que la propiedad es inviolable, que el Estado la garantiza y que debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Esta misma disposición establece que nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de una indemnización.

La regulación constitucional permite sostener que la propiedad cumple dos funciones. En primer lugar, protege al titular frente a intervenciones arbitrarias, sean estatales o privadas. En segundo lugar, admite que su ejercicio sea limitado cuando existan razones constitucionalmente

justificadas. Sin embargo, esa posibilidad de limitación no autoriza al Estado a desconocer el contenido patrimonial del derecho. Por ello, cuando la afectación alcanza el grado de privación, la Constitución exige una garantía reforzada: el pago de una indemnización.

Gutiérrez Merino, Muñoz-Ccuro y Heredia Muñoz (2025) explican que la Constitución de 1993 no incorporó expresamente la expresión "función social de la propiedad", a diferencia de textos constitucionales anteriores. Sin embargo, sostienen que la referencia al bien común ha permitido que la jurisprudencia constitucional peruana interprete la propiedad no como un derecho aislado, sino como una institución que debe ejercerse en relación con los intereses de la colectividad. Esta doctrina es relevante porque muestra que el artículo 70 no solo protege al propietario, sino que también introduce un criterio de armonización entre propiedad privada e interés público.

En ese sentido, la regulación constitucional de la propiedad no se limita a reconocer una titularidad individual, sino que delimita su ejercicio dentro de un Estado constitucional. La propiedad se garantiza como derecho fundamental de contenido patrimonial, pero su ejercicio debe ser compatible con el bien común y con los límites previstos por la ley. Esta distinción resulta importante para analizar la expropiación, porque una cosa es limitar el ejercicio del derecho y otra distinta es privar al titular de todos los atributos del dominio.

Desde una perspectiva económica, la propiedad cumple una función relevante porque permite asignar valor a los bienes, incorporarlos al tráfico jurídico, destinarlos a actividades productivas y utilizarlos como respaldo patrimonial. Por ello, su protección constitucional no se limita a reconocer una titularidad formal, sino que también resguarda el contenido económico que el bien representa para su titular. Esta dimensión adquiere especial importancia en la expropiación, pues la privación forzosa no solo extingue el dominio, sino que también desplaza un valor patrimonial que debe ser compensado mediante una indemnización justipreciada.

3.1.3. Regulación de la propiedad en el Código Civil.

El Código Civil regula la propiedad dentro del Libro V, referido a los derechos reales. Su artículo 923 establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. La ubicación sistemática de esta norma es relevante, porque presenta a la propiedad como el derecho real principal, a partir del cual se ordenan otras instituciones como la posesión, la copropiedad, el usufructo, la servidumbre, la hipoteca y demás derechos reales.

La regulación civil permite identificar las facultades básicas del propietario. El uso permite servirse del bien conforme a su naturaleza; el disfrute permite percibir sus frutos o beneficios; la disposición permite transferir, gravar o

modificar jurídicamente el derecho; y la reivindicación permite reclamar la restitución del bien frente a quien lo posee sin derecho. En conjunto, estas facultades expresan la amplitud del dominio. Sin embargo, el propio artículo 923 incorpora un límite: la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Avendaño y Avendaño (2019) desarrollan la propiedad como una institución central de los derechos reales y la estudian a partir de su noción, facultades, caracteres y restricciones. Esta estructura doctrinal permite observar que la propiedad no puede explicarse solo mediante su definición legal, sino a través de los elementos que integran su ejercicio. Por ello, el artículo 923 debe leerse como una norma de partida, no como una descripción cerrada de todo el contenido posible del derecho.

Escobar Rozas (2021) cuestiona la fórmula del artículo 923 del Código Civil al considerar que presenta inconsistencias conceptuales, especialmente porque no recoge de manera expresa ciertas manifestaciones del dominio, como transformar o destruir el bien. Asimismo, sostiene que la reivindicación podría entenderse mejor como un mecanismo de tutela frente a la interferencia de terceros, antes que como una facultad ordinaria de aprovechamiento. Sin embargo, dicha crítica debe ser asumida con precisión, pues algunas manifestaciones señaladas por el autor, como gravar el bien, pueden encontrarse comprendidas dentro de la facultad de disposición reconocida por el propio artículo 923.

En ese sentido, la posición asumida en este trabajo no consiste en desconocer la utilidad normativa de dicho artículo, sino en interpretar su contenido como una fórmula general del derecho de propiedad. Dicha disposición identifica las facultades principales del propietario —usar, disfrutar, disponer y reivindicar—, aunque no describe de manera exhaustiva todas las formas concretas en que puede ejercerse el dominio. Por ello, la propiedad debe entenderse como un poder jurídico amplio sobre un bien, cuyo ejercicio comprende tanto las facultades expresamente previstas en el Código Civil como aquellas manifestaciones compatibles con la naturaleza del derecho, siempre dentro de los límites constitucionales y legales. Esta precisión resulta relevante para el tema de investigación: cuando se produce una expropiación, el propietario no pierde únicamente una facultad civil concreta. Pierde el dominio mismo y, con ello, todos los atributos que lo integran. Por esa razón, la indemnización a no puede analizarse como una compensación parcial, sino como una garantía que busca sustituir económicamente la pérdida total de la propiedad.

3.1.4. Caracteres de la propiedad.

La doctrina civil ha identificado diversos caracteres que permiten distinguir la propiedad de otros derechos reales limitados, como el usufructo, el uso, la

habitación o la servidumbre. A partir de ello, la propiedad puede ser entendida como el derecho real de contenido más amplio, debido a que concentra en su titular las principales facultades de aprovechamiento, exclusión, defensa y disposición del bien (Avendaño & Avendaño, 2019).

En primer lugar, la propiedad es plena, porque otorga al titular la posición jurídica más completa sobre el bien. El propietario puede usarlo, disfrutarlo, disponer de él y reivindicarlo, sin perjuicio de los límites previstos por la Constitución, la ley y los derechos de terceros. Esta plenitud no significa ejercicio ilimitado, sino concentración de las facultades más amplias reconocidas por el ordenamiento.

En segundo lugar, la propiedad es exclusiva, porque permite al titular excluir a terceros del uso, aprovechamiento o interferencia sobre el bien, salvo que exista autorización del propietario, una limitación legal o un derecho válidamente constituido a favor de otra persona. Esta exclusividad se advierte, por ejemplo, cuando un tercero ocupa el bien sin título, cuando se produce una afectación material no autorizada o cuando se pretende usar el bien sin consentimiento del titular.

En tercer lugar, la propiedad es oponible, ya que puede hacerse valer frente a terceros. Esta característica se relaciona con la seguridad jurídica y, en el caso de bienes registrables, con la publicidad registral. La oponibilidad permite que el propietario defienda su titularidad no solo frente a particulares, sino también frente a actuaciones estatales que afecten injustificadamente su derecho.

En cuarto lugar, la propiedad es elástica, porque puede verse temporalmente limitada por cargas, gravámenes o derechos de terceros, pero recupera su amplitud cuando dichas restricciones desaparecen. Así, por ejemplo, la existencia de un usufructo restringe temporalmente ciertas facultades del propietario, pero no elimina la titularidad. Una vez extinguido dicho derecho, el dominio recupera su contenido pleno.

La Sentencia 11/2026, recaída en el Expediente N.° 01350-2024-PA/TC-Lambayeque, recoge dos caracteres relevantes del derecho de propiedad: su plenitud y su irrevocabilidad. El TC señala (fundamentos 10-11) que la propiedad es plena porque confiere al titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites del ordenamiento y de los derechos ajenos; y es irrevocable porque su transmisión o extinción depende, en principio, de la voluntad del titular, salvo las excepciones expresamente previstas por la Constitución.

La expropiación incide directamente sobre estos caracteres. A diferencia de una limitación ordinaria, que puede restringir una facultad concreta, la expropiación elimina la titularidad y, por tanto, priva al propietario de todos los atributos del dominio. Por ello, la expropiación solo puede justificarse si

cumple con los requisitos constitucionales y si la pérdida patrimonial es compensada mediante una indemnización. En esa línea, el propio TC en la sentencia previamente señalada, indica que la pérdida de la propiedad debe ser debidamente compensada, pues de lo contrario se constitucionalizaría un despojo mediante el uso de la fuerza estatal.

3.1.5. Limitaciones del derecho de la propiedad.

El derecho de propiedad admite limitaciones porque su ejercicio coexiste con el bien común —como principio constitucional—, con el interés social —como criterio de regulación civil y práctica jurídica— y con los derechos de terceros. Sin embargo, no toda limitación tiene la misma intensidad. Algunas restricciones solo condicionan el uso del bien; otras afectan su aprovechamiento económico; y otras, como la expropiación, privan al titular de la propiedad misma.

Reátegui Pilco y Vizcarra Pasapera (2023) sostienen que la propiedad no es absoluta y que el Estado puede imponer restricciones cuando existan razones de interés público. En su estudio sobre bonos edificatorios y construcciones sostenibles, explican que ciertas limitaciones urbanísticas, ambientales o de protección del patrimonio cultural pueden condicionar el uso o aprovechamiento del bien, sin que ello implique necesariamente pérdida de titularidad. Esta doctrina permite distinguir entre una restricción regulatoria y una privación expropiatoria.

Ortiz Pasco (2024) propone una clasificación útil de las limitaciones a la propiedad: limitaciones públicas, limitaciones por razón de vecindad y limitaciones privadas. Las primeras provienen de normas orientadas a proteger intereses generales, como el patrimonio cultural, las áreas naturales protegidas, los recursos hídricos, el derecho de vía, las playas o la regulación urbanística. Las segundas se vinculan con las relaciones entre predios vecinos y se encuentran principalmente en el Código Civil (art. 923). Las terceras nacen de la autonomía privada, aunque no pueden contrariar normas imperativas ni afectar el orden público.

A nuestro criterio, esta clasificación permite ordenar correctamente el análisis. No toda intervención estatal sobre la propiedad es expropiación, ni toda limitación exige indemnización. Una regulación urbanística razonable puede restringir el uso del bien sin privar al titular de su derecho. En cambio, cuando la medida desplaza la titularidad o elimina sustancialmente el contenido económico de la propiedad, el análisis debe trasladarse al régimen constitucional de la expropiación y a la exigencia de justiprecio.

La jurisprudencia también confirma esta diferencia. En la Sentencia 11/2026 Exp. N.° 01350-2024-PA/TC, Lambayeque, el TC explica que (fundamentos 11-12) la expropiación implica la privación forzosa de la propiedad y que, para ser constitucionalmente válida, debe cumplir con los requisitos del

artículo 70: causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley y pago previo en efectivo de indemnización que incluya compensación por eventual perjuicio.

Por ello, las limitaciones ordinarias pueden ser constitucionalmente admisibles si respetan la legalidad, la razonabilidad y el contenido esencial del derecho. La expropiación, en cambio, es una afectación máxima: no limita parcialmente la propiedad, sino que la extingue respecto del titular afectado. De allí que el justiprecio no sea un elemento accesorio, sino la garantía que permite evitar que la privación del bien se convierta en confiscación o despojo patrimonial.

En consecuencia, el derecho de propiedad puede ser limitado, pero no desconocido. La diferencia entre límite y privación es determinante para este trabajo: mientras las restricciones ordinarias mantienen la titularidad del propietario, la expropiación elimina todos los atributos del dominio y exige una compensación equivalente. Esta base permite conectar el derecho de propiedad con los apartados posteriores sobre expropiación, indemnización justipreciada y principio valorista.

3.2 La expropiación.

La expropiación constituye un mecanismo excepcional mediante el cual el Estado puede privar coactivamente a un particular de su derecho de propiedad cuando exista una causa de necesidad pública o de seguridad nacional previamente declarada por ley. Este instrumento jurídico permite al Estado intervenir en situaciones donde el interés colectivo exige la afectación de bienes privados, asegurando que dicha medida se aplique de manera razonable y proporcional, sin despojar al propietario de manera arbitraria. En el artículo 70 de la Constitución se establece que nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, previo pago de indemnización justipreciada. Esta disposición se complementa con el Decreto Legislativo N.° 1192, que regula el procedimiento de expropiación de inmuebles destinados a proyectos de infraestructura y obras de interés público, asegurando que la afectación patrimonial sea legal, motivada y compensada adecuadamente.

Asimismo, la expropiación encuentra sustento en la función social de la propiedad, la cual implica que el derecho de propiedad no se ejerce de manera absoluta ni exclusivamente individual, sino en armonía con los intereses de la colectividad, es decir, el uso del bien debe contribuir al bienestar general, el ejercicio del derecho debe ser compatible con las necesidades sociales y económicas reconocidas por el ordenamiento jurídico, y la propiedad puede estar sujeta a limitaciones cuando su ejercicio afecta fines constitucionalmente relevantes. Por consiguiente, corresponde precisar que toda medida expropiatoria debe encontrarse debidamente justificada y sustentada en una finalidad constitucional legítima, respetando los principios de

necesidad, razonabilidad y proporcionalidad, así como verificando que no existan alternativas menos gravosas para alcanzar el interés colectivo perseguido.

El procedimiento expropiatorio es un conjunto de actos administrativos y judiciales destinados a formalizar la transferencia forzosa de la propiedad al Estado. Su desarrollo requiere estricta observancia de las garantías constitucionales, incluyendo la reserva de ley, la justificación de la necesidad pública, la determinación del monto de la indemnización y la participación efectiva del propietario. Esto implica la tasación del bien, la notificación formal de la medida y la posibilidad de cuestionar judicialmente la cuantía de la indemnización. El procedimiento asegura que la actuación estatal sea controlada, evitando la arbitrariedad y garantizando la proporcionalidad de la afectación patrimonial.

En palabras de Roel Alva (2022), el derecho de propiedad en el Estado constitucional se encuentra protegido por un conjunto de garantías constitucionales destinadas a impedir restricciones arbitrarias por parte del poder público, entre las que destacan la reserva de ley, el respeto del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva, asegurando que cualquier limitación o privación de la propiedad se encuentre debidamente justificada y sea compatible con los principios constitucionales.

En síntesis, la expropiación no es un acto discrecional ni meramente administrativo, sino un procedimiento regulado, motivado y limitado por principios constitucionales que equilibran el interés público con los derechos patrimoniales individuales. La medida debe aplicarse únicamente cuando existe una finalidad pública legítima, con afectación proporcional, indemnización adecuada y respeto a las garantías del administrado, asegurando que la propiedad cumpla su función social sin vulnerar derechos fundamentales.

3.2.1. Fundamentos de la expropiación.

La expropiación se fundamenta en la necesidad de armonizar el derecho de propiedad con los intereses generales de la colectividad. Si bien la propiedad constituye un derecho fundamental reconocido en el artículo 70 de la Constitución, su ejercicio no es absoluto, pues debe desarrollarse en armonía con el bien común y dentro de los límites que impone el ordenamiento constitucional. En ese sentido, la expropiación constituye una potestad excepcional del Estado que permite la transferencia forzosa de bienes privados cuando ello resulte indispensable para satisfacer necesidades públicas o alcanzar fines de relevancia constitucional.

A tenor de lo expresa Otárola (2024), sostiene que la función social de la propiedad constituye uno de los principales fundamentos que legitiman la intervención estatal sobre bienes privados, en la medida en que el ejercicio de este derecho debe compatibilizarse con los intereses colectivos y las necesidades de la comunidad. Por ello, las limitaciones al derecho de propiedad únicamente resultan constitucionalmente válidas cuando persiguen una finalidad pública legítima y respetan las garantías establecidas por el ordenamiento jurídico.

Bajo estos parámetros, el Estado puede recurrir a la expropiación para ejecutar obras públicas, desarrollar infraestructura básica, garantizar servicios esenciales o implementar proyectos de desarrollo social y económico. Sin embargo, cada medida debe evaluarse cuidadosamente, considerando si existen alternativas menos gravosas y limitando la afectación al mínimo indispensable. La proporcionalidad exige que la intervención sea estrictamente necesaria, de modo que el sacrificio impuesto al propietario resulte razonable frente al beneficio social que se pretende alcanzar.

Asimismo, la legitimidad de la expropiación requiere que la utilidad pública o la necesidad pública se encuentren debidamente acreditadas y fundamentadas, evitando que esta institución se convierta en un instrumento arbitrario de actuación estatal. En consecuencia, corresponde a las autoridades demostrar que la medida resulta idónea, necesaria y proporcional respecto del objetivo perseguido.

Sobre este aspecto, el TC ha señalado que el derecho de propiedad únicamente puede ser restringido o privado bajo las condiciones expresamente previstas por la Constitución. Así, en la Sentencia 187/2024 recaída en el Expediente N.° 00041-2023-AA/TC, dicho Tribunal precisó que toda intervención estatal sobre la propiedad debe encontrarse constitucionalmente justificada y respetar los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad, pues de lo contrario podría configurarse una afectación ilegítima de este derecho fundamental.

3.2.1.1. El interés público y la necesidad de expropiar.

El interés público constituye uno de los elementos centrales que permite justificar constitucionalmente la expropiación. Esta figura no puede entenderse como una simple facultad del Estado para retirar bienes del patrimonio de los particulares, sino como una medida excepcional que solo puede aplicarse cuando existe una finalidad colectiva suficientemente relevante. En ese sentido, el interés público comprende aquellas necesidades que trascienden el beneficio individual y se vinculan con la satisfacción de objetivos generales, como la construcción de infraestructura pública, la ejecución de obras de transporte, saneamiento, salud, educación, seguridad nacional o cualquier otro proyecto destinado a mejorar las condiciones de vida de la población.

Sin embargo, la sola invocación del interés público no resulta suficiente para legitimar una expropiación. El Estado no puede limitarse a afirmar de manera general que una obra o proyecto beneficia a la colectividad, sino que debe explicar de forma concreta por qué la afectación de un determinado bien privado resulta indispensable para cumplir dicha finalidad. Esto significa que la causa de necesidad pública o de seguridad nacional debe estar debidamente sustentada, no solo desde una perspectiva legal, sino también desde criterios objetivos, técnicos y razonables que

permitan verificar que la medida responde a una verdadera finalidad pública.

En esa línea, la expropiación exige una relación directa entre el bien afectado y el objetivo público que se pretende alcanzar. No basta con que exista un proyecto estatal o una política pública en curso, sino que debe demostrarse que el inmueble o derecho afectado resulta necesario para su ejecución. De lo contrario, la expropiación podría convertirse en una herramienta arbitraria de intervención estatal sobre la propiedad privada, lo cual sería contrario al contenido constitucional del derecho de propiedad.

Asimismo, la necesidad de expropiar debe ser evaluada bajo criterios de proporcionalidad y razonabilidad. Esto implica que el Estado debe analizar si existen otras alternativas menos lesivas para alcanzar la misma finalidad pública, como la adquisición voluntaria del bien, la modificación del trazo de una obra, el uso de bienes estatales disponibles o cualquier otra medida que permita evitar o reducir la afectación patrimonial del administrado. Solo cuando dichas alternativas no sean suficientes o resulten inviables, la expropiación puede considerarse una medida constitucionalmente válida.

Por ello, el interés público no debe confundirse con la simple conveniencia administrativa. La expropiación no puede justificarse únicamente porque facilita la ejecución de un proyecto o porque resulta más práctica para la Administración Pública. Al tratarse de una privación forzosa del derecho de propiedad, la medida debe responder a una necesidad real, concreta y debidamente acreditada. De esta manera, se evita que el Estado utilice la expropiación como un mecanismo ordinario de gestión patrimonial, cuando en realidad su naturaleza es excepcional. En ese sentido, Rodríguez Portugués (2023) sostiene que la utilidad pública constituye un presupuesto indispensable de la expropiación, pues actúa como un límite frente al ejercicio arbitrario del poder estatal y exige que toda afectación de la propiedad se encuentre debidamente justificada por una finalidad de interés general.

En el ordenamiento jurídico peruano, esta exigencia se refleja en el artículo 70 de la Constitución. Esta disposición evidencia que el interés público no puede ser determinado libremente por la Administración, sino que requiere una habilitación legal expresa y una justificación suficiente. Así, la reserva de ley cumple una función de control, pues impide que la privación de la propiedad dependa únicamente de una decisión administrativa discrecional.

Además, incluso cuando exista una finalidad pública legítima, ello no libera al Estado de respetar las demás garantías del propietario afectado. La existencia de interés público no autoriza una afectación ilimitada del patrimonio privado. Por esa razón, la expropiación debe ir acompañada del pago de una indemnización justipreciada, de un procedimiento legalmente establecido, de la debida notificación al administrado y de la posibilidad de cuestionar el monto indemnizatorio cuando este no refleje el valor real del bien afectado.

En consecuencia, el interés público y la necesidad de expropiar deben ser comprendidos como límites y condiciones de validez constitucional de la expropiación. El Estado puede intervenir sobre la propiedad privada cuando exista una finalidad colectiva legítima, pero dicha intervención debe encontrarse suficientemente justificada, ser necesaria, proporcional y respetar las garantías patrimoniales del administrado. De lo contrario, la expropiación dejaría de ser un mecanismo constitucional de satisfacción del interés general y podría convertirse en una forma arbitraria o materialmente confiscatoria de afectación del derecho de propiedad.

3.2.1.2. Procedimiento expropiatorio.

El procedimiento expropiatorio constituye el conjunto de actuaciones jurídicas destinadas a materializar la transferencia forzosa de un bien privado a favor del Estado cuando concurren las causas constitucionales que justifican dicha afectación. Asimismo, el numeral 24.2 del artículo 24 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N.° 1192 define la expropiación como la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada autorizada por ley expresa en favor del Estado y condicionada al pago de la correspondiente indemnización.

Desde una perspectiva doctrinal, Reátegui Pilco (2024) sostiene que toda intervención estatal que implique una afectación del derecho de propiedad debe encontrarse plenamente justificada en el ordenamiento jurídico y respetar las garantías previstas para la protección del propietario. En esa línea, el procedimiento expropiatorio no constituye únicamente un instrumento para la ejecución de fines públicos, sino también un mecanismo de tutela destinado a asegurar que la privación de la propiedad se realice dentro de parámetros de legalidad, razonabilidad y respeto de los derechos fundamentales. En tal sentido, la legitimidad de la expropiación depende tanto de la existencia de una finalidad pública constitucionalmente válida como del cumplimiento de las garantías procedimentales establecidas por la Constitución y la ley.

En el ordenamiento peruano, el TUO del Decreto Legislativo N.° 1192 regula específicamente el procedimiento expropiatorio en sus artículos 24 al 30. En primer lugar, el artículo 25 establece que toda expropiación requiere una ley autoritativa que identifique expresamente la causa de necesidad pública o seguridad nacional que justifica la afectación del bien, así como el sujeto activo beneficiario de la expropiación. Esta exigencia constituye una garantía de legalidad, pues impide que la Administración disponga unilateralmente la privación de la propiedad sin la correspondiente habilitación legislativa.

Posteriormente, de conformidad con el artículo 26 del referido cuerpo normativo, el procedimiento expropiatorio se inicia una vez agotada la etapa de adquisición por trato directo y producida la negativa del propietario respecto de la oferta formulada por el sujeto activo. De esta manera, la expropiación opera como un mecanismo excepcional al que únicamente se recurre cuando no resulta posible alcanzar una transferencia voluntaria del bien.

Asimismo, el artículo 27 dispone que el sujeto activo debe emitir la norma que aprueba la ejecución de la expropiación y determina el valor de la tasación del inmueble. Dicha tasación constituye un elemento esencial del procedimiento, puesto que permite establecer la indemnización justipreciada que será reconocida al sujeto pasivo. Conforme a los artículos 12 y 13 del Decreto Legislativo N.° 1192, la valorización debe considerar el valor comercial del bien y los perjuicios económicos acreditados que deriven directamente de la expropiación.

Sobre este aspecto, la doctrina nacional ha señalado que la tasación constituye una de las principales garantías patrimoniales del procedimiento expropiatorio, debido a que permite determinar una compensación económica razonable por la pérdida forzosa de la propiedad. En consecuencia, la indemnización justipreciada no puede ser entendida como un pago meramente simbólico o nominal, sino como una compensación que procure restablecer el equilibrio patrimonial afectado por la actuación estatal.

Asimismo, los artículos 28, 29 y 30 del TUO del Decreto Legislativo N.° 1192 regulan los efectos de la ejecución de la expropiación, la inscripción registral del derecho transferido y la entrega del bien al sujeto activo. Estas disposiciones permiten materializar la transferencia de la propiedad a favor del Estado una vez efectuado el pago de la indemnización, garantizando que la actuación expropiatoria se desarrolle conforme a los principios de legalidad y seguridad jurídica.

Del mismo modo, el procedimiento exige la identificación precisa del sujeto activo, del sujeto pasivo y del bien objeto de expropiación. Esta exigencia responde al principio de seguridad jurídica y permite que el propietario conozca adecuadamente el alcance de la medida, los fundamentos que la justifican y el monto de la indemnización reconocida. Asimismo, garantiza el ejercicio del derecho de defensa mediante la posibilidad de cuestionar la legalidad de la medida o la cuantía del justiprecio a través de los mecanismos administrativos y judiciales previstos por el ordenamiento jurídico.

Finalmente, el procedimiento expropiatorio debe desarrollarse respetando las garantías del debido procedimiento administrativo reconocidas en el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444. Ello implica que las decisiones estatales deben encontrarse debidamente motivadas, ser proporcionales a la finalidad pública perseguida y permitir la revisión judicial cuando el administrado considere vulnerados sus derechos. En consecuencia, el procedimiento expropiatorio no constituye únicamente un instrumento para la ejecución de obras públicas, sino también una garantía destinada a asegurar que la privación forzosa de la propiedad se realice dentro de los límites impuestos por la Constitución y la ley.

3.2.1.3. Garantías constitucionales en la expropiación.

Las garantías constitucionales en la expropiación buscan proteger al administrado frente a posibles excesos del poder estatal y asegurar que la privación de propiedad se realice de manera legal, proporcional y justificada.

Entre los elementos esenciales se encuentra la reserva de ley, que exige que toda expropiación cuente con sustento normativo, evitando decisiones arbitrarias por parte de la administración pública. Asimismo, la necesidad pública debe encontrarse debidamente acreditada y motivada mediante estudios técnicos, informes especializados, proyectos de inversión o instrumentos de planificación que demuestren objetivamente la utilidad pública de la medida. No basta la simple invocación del interés colectivo, sino que el Estado debe justificar que la expropiación resulta indispensable para la ejecución de una obra, la prestación de un servicio público o la satisfacción de una necesidad social relevante, acreditando además que no existen otras alternativas menos restrictivas para el derecho de propiedad y que el beneficio esperado para la colectividad es superior a la afectación ocasionada al propietario.

Asimismo, el debido proceso constituye una garantía fundamental, asegurando que el propietario pueda conocer las razones de la expropiación, ejercer sus derechos de defensa y, en su caso, cuestionar judicialmente la

legalidad de la medida. Esto permite que la actuación del Estado se mantenga dentro de los principios de razonabilidad, proporcionalidad y tutela jurisdiccional efectiva, evitando que el ejercicio de la potestad expropiatoria se convierta en un acto arbitrario.

En conjunto, estas garantías constitucionales permiten mantener un equilibrio entre la potestad expropiatoria del Estado y la protección efectiva del derecho de propiedad del administrado. Al respecto, Deyvid Usco (2024) sostiene que el derecho de propiedad, no solo reconoce facultades a favor de su titular, sino también límites y obligaciones que justifican determinadas intervenciones estatales. Sin embargo, dichas intervenciones únicamente resultan legítimas cuando se desarrollan dentro de los parámetros establecidos por la Constitución y respetan las garantías reconocidas al propietario. En tal sentido, la reserva de ley, la debida motivación de la necesidad pública, el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva constituyen mecanismos indispensables para evitar actuaciones arbitrarias y asegurar que la privación de la propiedad responda realmente a una finalidad pública legítima. De esta manera, las garantías constitucionales en la expropiación permiten armonizar el interés colectivo con la protección de los derechos individuales dentro de un Estado Constitucional de Derecho.

3.2.2. La indemnización justipreciada.

Dicho concepto constituye una garantía esencial dentro del régimen constitucional de la expropiación. Permite diferenciar una privación legítima del derecho de propiedad de una actuación arbitraria o confiscatoria.

Desde la doctrina peruana, Avendaño y Avendaño (2019) explican que la expropiación exige el pago previo en efectivo de una indemnización justipreciada, la cual comprende el valor comercial del bien y el perjuicio económico originado de manera inmediata, directa y exclusiva por la expropiación. Esta precisión es importante porque permite entender que el justiprecio no se reduce al valor físico o registral del inmueble, sino que incluye el impacto patrimonial que la transferencia forzosa produce en el sujeto afectado.

3.2.2.1. Concepto de indemnización justipreciada.

Constituye la compensación económica que el Estado debe otorgar al propietario cuando lo priva de su derecho de propiedad por razones constitucionalmente admitidas. Su objetivo es restituir el valor patrimonial del bien expropiado y cubrir, cuando corresponda, los daños económicos directamente derivados de la expropiación.

La obligación que delimita el artículo 7° de la Constitución, se desarrolla en el Decreto Legislativo N.° 1192, artículo 13, inciso 1, que establece que la indemnización debe comprender el valor comercial del inmueble y, de ser aplicable, los perjuicios emergentes y el lucro cesante acreditados legalmente, conforme también al Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por la Resolución Ministerial N.° 172-2016-VIVIENDA.

Stucchi (2023) indica que, antes de iniciar el procedimiento expropiatorio, el sistema peruano privilegia la adquisición voluntaria mediante trato directo. En ese contexto, puede existir un incentivo adicional al propietario, pero dicho incentivo no forma parte de la indemnización cuando la expropiación se formaliza judicialmente. Este enfoque evita confusiones entre los valores de tasación, la compensación por perjuicio y los incentivos por adquisición directa.

3.2.2.2. El principio de indemnidad patrimonial.

El principio de indemnidad patrimonial establece que la expropiación no debe generar pérdidas económicas desproporcionadas para el propietario. Su finalidad es garantizar que la compensación sea suficiente para recomponer la posición patrimonial anterior a la privación.

La Corte Suprema, en la Casación N.° 00362-2021 Lima, Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria con fecha 6.3.2023, precisó que la indemnización derivada de una expropiación tiene naturaleza compensatoria y no constituye un ingreso ordinario del propietario. La decisión subraya que el pago recibido se vincula directamente con la pérdida del bien y con la necesidad de recomponer la posición patrimonial del expropiado.

De igual forma, la Casación N.° 15904-2025 Lima, expedida por la misma Sala con fecha 19.3.2026, reafirma que la indemnización no busca generar enriquecimiento sino compensar la privación de la propiedad, incluyendo el valor comercial del bien y los daños emergentes y lucro cesante acreditados. Este principio garantiza que la expropiación cumpla su función pública sin vulnerar la protección constitucional del patrimonio.

Este principio requiere diferenciar entre daños acreditados y expectativas hipotéticas. Solo los daños y perjuicios objetivamente comprobados deben incorporarse al cálculo del justiprecio, evitando compensaciones arbitrarias o ilimitadas.

3.2.2.3. Métodos para valorar el bien expropiado.

La determinación de la indemnización exige una valoración técnica del bien expropiado. En el sistema peruano, esta valoración se realiza mediante tasación, conforme al artículo 13 del Texto Único Ordenado del Decreto

Legislativo N.° 1192, aprobado por Decreto Supremo N.° 015-2020-VIVIENDA, y al artículo 173.1 del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial N.° 172-2016-VIVIENDA, del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. La finalidad de dicha tasación es identificar el valor comercial del inmueble y, cuando corresponda, los perjuicios económicos directamente vinculados con la expropiación.

El primer criterio relevante es el *valor comercial,* entendido como el valor que el bien tendría en el mercado atendiendo a sus condiciones reales. Para ello, deben considerarse elementos como ubicación, área, uso permitido, estado de conservación, zonificación, accesibilidad, entorno urbano o rural, existencia de edificaciones, mejoras y demás condiciones que incidan en su valor económico. Este criterio es importante porque evita que la indemnización se calcule sobre valores meramente formales, registrales o desactualizados.

Uno de los métodos usuales es el *método comparativo o de mercado*, que consiste en contrastar el bien objeto de tasación con otros bienes similares ubicados en zonas semejantes. Este método toma como referencia operaciones de compraventa, ofertas inmobiliarias u otros indicadores de mercado, siempre que sean comparables y verificables. Su utilidad radica en que permite aproximar el valor del bien a partir de referencias externas; sin embargo, exige justificar adecuadamente las diferencias entre los bienes comparados.

También puede aplicarse el *método de costo o reposición*, especialmente cuando el inmueble cuenta con edificaciones, instalaciones, obras complementarias o mejoras. Este método estima cuánto costaría reproducir o reemplazar la construcción existente, considerando materiales, mano de obra, antigüedad, estado de conservación y depreciación. Su aplicación resulta útil cuando el valor del bien no puede determinarse únicamente por comparación de mercado, sobre todo en inmuebles con características particulares.

En determinados casos puede utilizarse el *método de renta o capitalización*, principalmente cuando el bien genera ingresos o se encuentra vinculado a una actividad económica. Este método estima el valor del bien a partir de su capacidad de producir rentas futuras, descontadas a valor presente. No obstante, su aplicación requiere especial rigor, porque no basta con invocar una expectativa de ganancia; los ingresos deben estar sustentados en elementos objetivos, verificables y relacionados directamente con el bien afectado.

La Corte Suprema ha señalado, en materia de expropiación e impuesto a la renta, que los pagos recibidos por el expropiado deben distinguirse de una

ganancia ordinaria. En la Casación N.° 00362-2021 Lima de fecha 12.1.2023 emitida por la Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria, se diferenció el monto recibido como justiprecio de los montos adicionales vinculados con la demora o con intereses, lo que resulta útil para efectos metodológicos, pues muestra que los componentes de la compensación no deben confundirse entre sí.

En suma, los métodos de valoración cumplen una función instrumental: permiten traducir económicamente la pérdida patrimonial sufrida por el propietario. Por ello, la elección del método no debe ser automática, sino depender de la naturaleza del bien, de la información disponible y de los componentes patrimoniales afectados. Esta exigencia técnica resulta indispensable para que el justiprecio no se convierta en una cifra aparente, sino en una compensación constitucionalmente suficiente.

3.3. El justiprecio como garantía patrimonial en la expropiación.

El justiprecio constituye una garantía esencial dentro del proceso expropiatorio, ya que asegura que el propietario afectado reciba una compensación económica adecuada por la privación forzosa de su propiedad. Esta garantía busca evitar que el administrado asuma individualmente los efectos patrimoniales de una medida adoptada en beneficio del interés colectivo, consolidando así la función protectora del derecho de propiedad en el marco constitucional.

En dicha línea, el justiprecio encuentra fundamento en los artículos 12 y 13 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N.° 1192, el cual regula la determinación de la indemnización, precisando que esta comprende el valor comercial del bien expropiado y, cuando corresponda, los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia directa de la expropiación.

Desde una perspectiva doctrinal, Escartín Escudé (2022) manifiesta que la fijación del justiprecio constituye una de las principales garantías reconocidas al propietario afectado por una expropiación, debido a que permite preservar el equilibrio entre el interés público que justifica la medida y la protección patrimonial del expropiado. Por ello, la determinación de la indemnización no constituye una cuestión accesoria del procedimiento, sino un elemento esencial para asegurar la legitimidad constitucional de la actuación estatal.

Conforme al régimen constitucional de protección de la propiedad privada, ninguna expropiación puede ejecutarse sin el pago previo de una indemnización justa. Esto significa que la legitimidad de la expropiación no depende únicamente de la existencia de un objetivo público legítimo, sino también de que la compensación otorgada al propietario sea suficiente y proporcional al valor económico del bien afectado.

El justiprecio no solo cumple una función indemnizatoria, sino que también actúa como instrumento de tutela del derecho de propiedad, protegiendo al propietario frente

a afectaciones patrimoniales desproporcionadas derivadas de la acción estatal. La compensación debe reflejar de manera realista el valor del bien expropiado, así como los posibles perjuicios ocasionados por la privación forzosa, garantizando que la medida cumpla su finalidad sin menoscabar injustamente los derechos individuales.

Además, la indemnización debe interpretarse como una garantía patrimonial efectiva y no como un requisito meramente formal o administrativo. El propietario tiene derecho a recibir una compensación integral que repare adecuadamente el sacrificio impuesto por razones de interés público.

En definitiva, el justiprecio representa un elemento fundamental dentro del Estado Constitucional de Derecho, pues asegura que la potestad expropiatoria del Estado se ejerza con responsabilidad y proporcionalidad, evitando que la medida derive en una afectación arbitraria o desmedida de la propiedad privada y garantizando la protección del patrimonio del administrado frente a la intervención estatal.

3.4. El principio valorista y la actualización del justiprecio.

El principio valorista constituye un criterio fundamental en materia expropiatoria, orientado a preservar el valor económico real de las obligaciones frente a fenómenos como la inflación, la depreciación monetaria y el transcurso del tiempo. Su importancia radica en garantizar que la indemnización justipreciada mantenga equivalencia económica con el valor actual del bien afectado, evitando que el propietario reciba una compensación que pierda eficacia patrimonial con el paso del tiempo.

La actualización del justiprecio se vuelve indispensable para asegurar que la compensación económica cumpla su propósito de reparación efectiva. Esto significa que el pago indemnizatorio no debe limitarse a una cifra histórica o nominal, sino reflejar el valor real del bien al momento de la expropiación. De esta manera, se protege al propietario frente a la pérdida del poder adquisitivo de la moneda y se asegura que la medida expropiatoria no genere un perjuicio económico adicional debido al tiempo transcurrido desde la declaración de necesidad pública hasta el pago.

Desde la doctrina, Ruiz López (2021) sostiene que el justiprecio constituye una garantía esencial dentro de la expropiación, pues su finalidad es asegurar una compensación económica que guarde correspondencia con el valor real del bien afectado. En tal sentido, la indemnización debe ser suficiente para evitar que el propietario soporte una disminución patrimonial injustificada como consecuencia de la actuación estatal. Esta exigencia resulta especialmente relevante cuando transcurre un período considerable entre la determinación de la indemnización y su pago efectivo, supuesto en el cual se hace necesario adoptar mecanismos que permitan conservar la equivalencia económica de la compensación reconocida al expropiado.

El principio valorista también busca impedir resultados desproporcionados o injustos que puedan vaciar de contenido la garantía patrimonial del administrado. Las

metodologías de actualización deben asegurar que la compensación mantenga su equivalencia económica, evitando cálculos que ignoren la depreciación monetaria o que resulten irrazonables en relación con el valor real del bien expropiado.

El TC ha reiterado que la efectividad de la indemnización justipreciada exige aplicar el principio valorista, pues el pago derivado de una expropiación no debe reducirse a una suma meramente nominal. En la Sentencia 59/2024, recaída en el Exp. N.° 03749-2018-PA/TC, emitida el 13.2.2024, el Tribunal recordó que, para el pago de los bonos de la deuda agraria e intereses, corresponde utilizar el criterio valorista o valor actualizado de los bonos, a favor de los tenedores pendientes de pago, en su condición de expropiados, herederos o cesionarios. De esta manera, la jurisprudencia constitucional refuerza que la actualización del justiprecio busca preservar el valor económico real de la obligación indemnizatoria y proteger el contenido patrimonial del derecho de propiedad.

En consecuencia, el principio valorista cumple una función esencial dentro de los procesos de expropiación. No solo asegura que la compensación otorgada por el Estado mantenga eficacia real, sino que también garantiza que la finalidad constitucional de reparar el sacrificio patrimonial impuesto al administrado se cumpla de manera adecuada y justa, consolidando un equilibrio entre el interés público y la protección de los derechos individuales.

4. Capítulo III. Apreciación global del tema relevante contenido en la sentencia recaída en el Expediente N.° 01350-2024-PA/TC.

El presente capítulo desarrolla una apreciación crítica sobre el tema relevante identificado en la sentencia recaída en el Expediente N.° 01350-2024-PA/TC. En particular, se analiza cómo la actualización nominalista del justiprecio puede afectar el derecho de propiedad cuando la compensación reconocida por el Estado pierde valor real o se reduce a montos irrisorios. De esta manera, se busca evidenciar que el problema no se limita a una discusión económica, sino que involucra directamente la eficacia de la indemnización justipreciada como garantía constitucional del propietario expropiado.

4.1 La actualización nominalista del justiprecio como problema constitucional.

La actualización nominalista del justiprecio constituye un problema constitucional porque reduce la indemnización expropiatoria a una cifra meramente formal, sin asegurar que el propietario reciba una compensación con valor económico real. En los procesos de expropiación, el pago del justiprecio no puede entenderse como el simple reconocimiento de una deuda histórica, sino como una garantía destinada a compensar efectivamente la pérdida forzosa del bien.

En ese sentido, cuando la actualización del monto indemnizatorio se realiza bajo un criterio puramente nominal, se desconoce el impacto del paso del tiempo, la inflación, la depreciación monetaria y la pérdida del poder adquisitivo. Esto provoca que la suma

reconocida al propietario no guarde relación razonable con el valor real del bien expropiado ni con la finalidad reparadora de la indemnización justipreciada.

El problema constitucional aparece cuando el Estado sostiene que ha cumplido con su obligación indemnizatoria, pero el monto resultante carece de eficacia patrimonial. En estos casos, la existencia formal de un pago no significa necesariamente que se haya respetado el derecho de propiedad. Por ello, la actualización del justiprecio debe orientarse a preservar el valor real de la obligación indemnizatoria y no limitarse a reproducir cifras históricas que han perdido significado económico.

Desde esta perspectiva, la sentencia analizada resulta importante porque permite advertir que una metodología de actualización no puede ser constitucionalmente válida si conduce a resultados nominalistas, irrazonables o desconectados del valor real de la deuda. La indemnización justipreciada exige una compensación efectiva, no un pago simbólico. Por tanto, cuando la fórmula aplicada vacía de contenido económico la deuda expropiatoria, se afecta directamente la garantía patrimonial reconocida en el artículo 70 de la Constitución.

Por consiguiente, la actualización nominalista del justiprecio no debe ser vista como un simple error de cálculo o una diferencia técnica entre metodologías financieras. Por el contrario, constituye un problema constitucional porque puede convertir la expropiación en una privación patrimonial sin compensación real. Ello rompe el equilibrio que debe existir entre el interés público que justifica la expropiación y la protección del derecho de propiedad del administrado.

4.2. La afectación del derecho de propiedad frente a pagos nominalistas, irrisorios o confiscatorios.

La afectación del derecho de propiedad se produce cuando el pago reconocido por la expropiación no cumple una función compensatoria real. Esto ocurre, especialmente, cuando la indemnización se calcula bajo una lógica nominalista, es decir, cuando se toma como referencia un valor meramente histórico o formal, sin considerar la pérdida del poder adquisitivo de la moneda ni el valor económico real del bien expropiado. En estos supuestos, aunque exista un pago formal por parte del Estado, la compensación puede resultar insuficiente para restablecer la situación patrimonial del afectado, generando una privación sustancial del contenido económico del derecho de propiedad. En esa línea, Villarroel y De Abreu (2022) sostienen que la protección de la propiedad no solo se ve comprometida cuando existe una privación directa del bien, sino también cuando las medidas estatales producen una afectación equivalente sobre su valor económico, limitando de manera significativa el aprovechamiento o disfrute efectivo del derecho.

El pago nominalista resulta problemático porque desconoce que el dinero pierde valor con el transcurso del tiempo. Por ello, una cantidad que pudo representar una compensación razonable en el pasado puede convertirse, años después, en un monto insuficiente o incluso simbólico. En materia expropiatoria, esto es especialmente grave, porque el propietario no

perdió voluntariamente su bien, sino que fue privado de él por una decisión estatal justificada en el interés público.

Velásquez Meléndez (2020) sostiene que la finalidad constitucional del justiprecio es mantener un equilibrio entre la situación patrimonial existente antes y después de la expropiación, de modo que el propietario no soporte una disminución injustificada de su patrimonio como consecuencia de la actuación estatal. A partir de esta premisa, pueden distinguirse distintos grados de insuficiencia indemnizatoria. Así, el pago nominalista es aquel que se limita a reconocer una suma histórica sin preservar su valor real; el pago irrisorio es aquel que, pese a existir formalmente, resulta manifiestamente insuficiente para compensar la pérdida patrimonial sufrida; y el pago confiscatorio es aquel que, debido a la ausencia de una equivalencia económica razonable entre el bien expropiado y la compensación otorgada, termina vaciando de contenido la garantía patrimonial reconocida al propietario.

En ese sentido, un pago nominalista puede convertirse en irrisorio o confiscatorio cuando la metodología utilizada para actualizar el justiprecio arroja un monto desproporcionadamente bajo o carente de valor económico real. La vulneración del derecho de propiedad no se produce únicamente cuando el Estado no paga nada, sino también cuando paga una cantidad que no guarda relación mínima con el valor del bien expropiado. Por ello, la indemnización justipreciada debe ser entendida como una compensación real, suficiente y constitucionalmente adecuada.

En el caso de los bonos de la deuda agraria, este problema adquiere especial relevancia debido al extenso tiempo transcurrido desde las expropiaciones realizadas en el marco de la reforma agraria. Si la actualización de dichos bonos se efectúa mediante una fórmula que reduce el valor de la deuda a montos mínimos o equivalentes a cero, la consecuencia práctica es que el propietario o sus sucesores no reciben una reparación efectiva. En tales casos, el Estado aparenta cumplir con su obligación indemnizatoria, pero materialmente mantiene una afectación injustificada sobre el derecho de propiedad.

Por tanto, la sentencia analizada permite sostener que la garantía del justiprecio no se satisface con cualquier tipo de pago. La indemnización debe mantener un contenido económico real y debe permitir que el propietario afectado reciba una compensación razonable por la pérdida de su bien. Si el monto final es meramente nominal, irrisorio o confiscatorio, la expropiación pierde legitimidad constitucional, porque el sacrificio individual impuesto al administrado no se encuentra debidamente compensado.

En definitiva, los pagos nominalistas, irrisorios o confiscatorios afectan directamente el derecho de propiedad porque debilitan la finalidad reparadora de la indemnización justipreciada. La Constitución permite la expropiación por causa de necesidad pública o seguridad nacional, pero exige que el propietario reciba una compensación adecuada. Por tanto, cuando la actualización del justiprecio no conserva el valor real de la obligación

indemnizatoria, se produce una afectación constitucional que compromete el contenido patrimonial del derecho de propiedad.

4.3 Alcances y límites de la posición de la jurisprudencia.

La jurisprudencia revisada permite analizar el problema de la actualización del justiprecio desde una pregunta concreta: si el pago reconocido por el Estado realmente compensa la pérdida de la propiedad o si solo cumple formalmente con aparentar una indemnización. En este punto, el análisis no busca sostener que exista una línea jurisprudencial consolidada, sino examinar cómo algunos pronunciamientos han abordado, de manera directa o indirecta, la necesidad de que la afectación patrimonial producida por el Estado tenga una respuesta económica suficiente.

A partir del caso central analizado, el problema no se limita a determinar si una fórmula de actualización es técnicamente correcta. Lo relevante es verificar si el resultado de esa fórmula permite cumplir la finalidad del justiprecio. Una compensación reconocida en el papel, pero insuficiente en términos reales, no repara la pérdida producida por la expropiación. Por ello, el principio nominalista resulta cuestionable cuando convierte la indemnización en una suma aparente, incapaz de compensar razonablemente el sacrificio patrimonial impuesto por el Estado.

Esta preocupación también aparece en las decisiones de la Corte Suprema sobre deuda agraria revisadas en este trabajo. Si bien dichas resoluciones no bastan para afirmar la existencia de una tendencia jurisprudencial consolidada, sí muestran que el pago tardío, la actualización de obligaciones estatales y la suficiencia de la compensación continúan siendo problemas relevantes en la judicatura ordinaria. En la Casación N.° 004993-2023 Lima, de fecha 3.7.2025, la Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria examinó una controversia vinculada con bonos agrarios y actualización de obligaciones derivadas de expropiaciones, lo que permite advertir que la discusión sobre el valor real de la deuda agraria no se agota en el pronunciamiento constitucional tomado como base del presente trabajo. A su vez, en la Casación N.° 020107-2023 Lima, de fecha 3.4.2025, la misma Sala abordó una controversia relacionada con propiedad, reforma agraria y efectos patrimoniales derivados de dicho proceso, reforzando la necesidad de examinar si las respuestas judiciales frente a estas controversias garantizan una reparación efectiva y no solo formal.

El valor de estas casaciones no está en demostrar una corriente uniforme, sino en evidenciar que el debate valorista sigue siendo necesario. En estos casos, la discusión no gira únicamente alrededor del cumplimiento formal de una obligación, sino sobre si el pago reconocido conserva capacidad suficiente para compensar el sacrificio impuesto al propietario. Por ello, estas decisiones sirven como apoyo complementario, en la medida en que muestran la persistencia de conflictos vinculados con la actualización de bonos agrarios, el cumplimiento de obligaciones estatales y la protección económica del derecho de propiedad.

La Sentencia 135/2025 con fecha 27.6.2025, recaída en el Expediente N.° 00008-2024-PI/TC, también resulta útil para este análisis, aunque debe ser incorporada con cautela. No

se trata de un proceso de expropiación ni de reforma agraria, sino de un caso sobre extinción de dominio. Sin embargo, su importancia para este trabajo radica en que el TC desarrolla una visión sustantiva de la propiedad y reconoce que una afectación patrimonial injustificada no debe quedar sin restitución o sin una reparación equivalente. En especial, cuando el Tribunal plantea que, si no es posible recuperar el bien, debe reconocerse una indemnización calculada sobre el valor de mercado más los intereses correspondientes, introduce una lógica cercana al principio valorista: la reparación debe mirar el valor real del bien afectado y no una suma meramente nominal o referencial .

El vínculo de esta sentencia con el presente trabajo es analógico, pero relevante. Aunque no resuelve un caso de justiprecio expropiatorio, sí refuerza una idea central: la propiedad protegida por la Constitución no puede entenderse como una titularidad vacía de contenido económico. Si el Estado afecta de manera intensa una posición patrimonial legítima, la respuesta jurídica debe buscar la restitución del bien o la compensación de su valor real. Esta idea fortalece la posición asumida en este trabajo, según la cual, cuando la expropiación priva al titular de los atributos del dominio, la indemnización debe mantener una equivalencia económica razonable; de lo contrario, la afectación estatal puede terminar trasladando al propietario una carga patrimonial desproporcionada.

Desde una apreciación crítica, este trabajo sostiene que el ordenamiento peruano requiere un reconocimiento más claro del principio valorista en materia de expropiación y deuda agraria. La jurisprudencia revisada permite defender esa orientación, pero todavía no ofrece una regla general que cierre el debate frente a metodologías nominalistas. Por ello, resulta necesario que el TC precise de manera expresa que la indemnización justipreciada debe calcularse con criterios de valor real, especialmente cuando el paso del tiempo, la inflación o la demora estatal pueden reducir sustancialmente el contenido económico de la compensación.

En consecuencia, el principal límite de la jurisprudencia revisada es que aún no permite hablar de una doctrina plenamente consolidada ni de un precedente vinculante aplicable a todos los casos similares. No obstante, su alcance consiste en abrir una interpretación constitucional razonable: la propiedad no se protege solo reconociendo formalmente el derecho, sino asegurando que su valor económico no sea vaciado por el modo en que se calcula la indemnización. Por ello, este trabajo considera más adecuado priorizar el principio valorista sobre el nominalista, pues solo el primero permite que el justiprecio cumpla su verdadera función: evitar que una expropiación legítima en sus fines termine generando una carga patrimonial injusta para el propietario afectado.

5. Conclusiones.

El derecho de propiedad no puede entenderse únicamente como una titularidad formal sobre un bien. En base a lo desarrollado, se advierte que su protección constitucional y civil comprende también un contenido económico que permite al propietario usar, disfrutar, disponer y defender su patrimonio. Por ello, cuando el Estado priva a una persona de su propiedad mediante expropiación, no solo extingue un título jurídico, sino que desplaza un valor patrimonial que debe ser compensado de manera suficiente.

La expropiación constituye una medida excepcional que solo resulta legítima si respeta las garantías previstas por la Constitución. Entre ellas, la indemnización justipreciada cumple una función central, porque evita que el propietario asuma individualmente el costo de una decisión adoptada en beneficio del interés público. En ese sentido, el justiprecio no debe ser tratado como un requisito meramente formal del procedimiento, sino como la garantía que permite distinguir una expropiación constitucionalmente válida de una afectación patrimonial injusta.

El análisis realizado permite sostener que la actualización nominalista del justiprecio puede vulnerar el derecho de propiedad cuando reduce la compensación a una suma que ya no conserva valor real. El problema no está solo en que el Estado reconozca una deuda o efectúe un cálculo, sino en que el resultado de ese cálculo sea capaz de reparar razonablemente la pérdida sufrida. Si la indemnización se convierte en una cifra simbólica, irrisoria o desconectada del valor económico del bien, deja de cumplir su finalidad constitucional.

Frente a ello, se considera más adecuado priorizar el principio valorista en los casos de expropiación y deuda agraria. Dicho criterio permite que la compensación conserve una equivalencia razonable con el valor patrimonial afectado, especialmente cuando han transcurrido largos períodos entre la privación del bien y el pago efectivo. El principio nominalista, en cambio, resulta insuficiente cuando ignora el paso del tiempo, la pérdida del poder adquisitivo y la demora estatal en el cumplimiento de la obligación indemnizatoria.

Asimismo, a partir de la jurisprudencia revisada, se advierte que aún no existe una regla plenamente consolidada ni un precedente vinculante general sobre la aplicación del principio valorista en todos los supuestos similares. Sin embargo, los pronunciamientos analizados sí ofrecen una base razonable para sostener que la protección del derecho de propiedad exige atender al valor real de la compensación y no únicamente a su reconocimiento formal. Esta situación revela la necesidad de que el alcance del principio valorista sea precisado con mayor claridad, ya sea mediante una regla legal expresa, una metodología técnica uniforme de actualización de valoración o un desarrollo jurisprudencial más definido en materia expropiatoria.

Finalmente, el trabajo permite concluir que una adecuada actualización del justiprecio requiere criterios técnicos, motivación suficiente y control judicial efectivo. La finalidad no es favorecer un enriquecimiento del propietario, sino evitar que la expropiación traslade sobre él una carga patrimonial desproporcionada. Por ello, la actualización del justiprecio debe orientarse a preservar el equilibrio entre el interés público que justifica la expropiación y la protección real del derecho de propiedad.

6. Referencias.

Fuentes doctrinales:

Arribas Irazola, G. J. (2023). Redimensionando la propiedad en el Perú. *THĒMIS Revista de Derecho,* (83), 49–61.

https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9720656

Andrade-Fernández, L. A., Merino-Sánchez, W. Y., & Comas-Rodríguez, R. (2025). Efectos jurídicos de la declaratoria de utilidad pública en Chimborazo. *Noesis,* 7(ESP1), 1911–1928.

https://ve.scielo.org/scielo.php?pid=S2739-03652025000301911&script=sci_arttext

Avendaño Valdez, J., & Avendaño Arana, F. (2019). Derechos reales (3.ª reimp.). Fondo Editorial PUCP.

https://repositorio.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/d050bdcb-106c-487f-8324-df1897fbc857/content

Baeza, V. L. (2023). Expropiación por ministerio de la ley: antecedentes, marco jurídico, jurisprudencia y relación con la expropiación ordinaria y las cesiones de inscripción unilateral. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario,* 99(798), 2495–2516.

https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9331693

Covarrubias Cuevas, I., & Díaz de Valdés, J. M. (2021). La igualdad ante las cargas públicas como criterio para evaluar la constitucionalidad de limitaciones al derecho de propiedad. *Revista Chilena de Derecho*, 48(1), 1–28 https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34372021000100002

Donaire, J. A. C., & Foncubierta, M. N. (2024). Expropiación forzosa. *Revista Española de Derecho Administrativo,* 236, 1.

https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8434820

Escobar Rozas, F. (2021). *Reglas insensatas: Las inconsistencias conceptuales, estratégicas y políticas del Código Civil*. Palestra Editores.

https://vlex.upc.elogim.com/search/jurisdiction:PE+content_type:4/DERECHO+PROPIEDAD/vid/906776636

Escudé, V. M. E. (2022). La incidencia de la declaración de lesividad en el procedimiento de expropiación forzosa. *Revista de administración pública*, (219), 189-216.

https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8706649

Gutiérrez Merino, F. G., Muñoz-Ccuro, F. E., & Heredia Muñoz, A. L. (2025). Función social de la propiedad: ¿un caso de mutación constitucional en el Perú? *Revista Oficial del Poder Judicial,* 17(23), 113–148.

https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/1144

Meléndez, R. V. (2013). Inconstitucionalidad del impuesto a la renta sobre el justiprecio de las expropiaciones. *Revista de Derecho*, 14(1), 277-298.

https://revistas.udep.edu.pe/index.php/derecho/es/article/view/2085

Ortiz Pasco, J. (2024). Limitaciones a la propiedad. En las limitaciones privadas: ¿el Tribunal Registral tiene facultad para legislar? *THĒMIS Revista de Derecho,* (85), 485–492.

https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/29780

Otarola, Y. (2024). La función social en la regulación del suelo urbano y rural desde la praxis judicial. *Revista Chilena de Derecho y Ciencia Política,* 15(1), 201-227.

https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0719-21502024000100201&script=sci_arttext

Pilco, J. R. (2022). Condición jurídica de las afectaciones viales: Análisis de una potencial expropiación anticipada. *Foro Jurídico,* (20), 271-280.

https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/30188

Reátegui Pilco, J., & Vizcarra Pasapera, M. J. (2023). Límites legales al derecho de propiedad: A propósito de los bonos edificatorios y construcciones sostenibles. *THĒMIS Revista de Derecho,* (83), 15–26.

https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/28043

Roel Alva, L. A. (2022). El derecho a la propiedad en el derecho civil en el marco del constitucionalismo: la constitucionalidad del derecho civil en el Estado constitucional de derecho peruano. *Ius et Praxis,* (55), 47-63.

https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9272338

Rodríguez Portugués, M. A. (2023). Presupuestos y garantías de la expropiación forzosa en el iusnaturalismo moderno. *Revista de Administración Pública,* (220), 117-146.

https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8902259

Rutti, D. U. (2022). ¡ El suelo no es mercancía! Una reflexión sobre los derechos y obligaciones del propietario del suelo en el marco de la función social de la propiedad. *Foro Jurídico*, (20), 311-331.

https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/30191?utm_source=chatgpt.com

Ruiz López, M. Á. (2021). *Las garantías jurídicas tras la expropiación forzosa: Estudios sobre reversión expropiatoria y revisión judicial del justiprecio*. Aranzadi.

https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=857800

Stucchi, P. (2023). La expropiación en la jurisdicción peruana. *Anuario Iberoamericano de Derecho Administrativo*, (3) 179-201.

https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9808965

Villarroel, I. S. E., & De Abreu, M. G. (2022). La identificación de la expropiación indirecta: el análisis de los criterios de privación de la propiedad y del tiempo utilizados en la práctica arbitral reciente. *Anuario Colombiano de Derecho Internacional,* (15), 1–40.

https://www.redalyc.org/journal/4295/429577705002/html/

Fuentes jurisprudenciales:

Corte Suprema de Justicia de la República, Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente. (2023). *Casación N.° 24106-2021 Áncash.*

https://vlex.upc.elogim.com/#vid/decision-corte-suprema-justicia-974740358

Corte Suprema de Justicia de la República, Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria. (2023). *Casación N.° 00362-2021 Lima.*

https://vlex.upc.elogim.com/search/jurisdiction:PE/indemnizacion+expropiacion/vid/931894130

Corte Suprema de Justicia de la República, Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria. (2025). *Casación N.° 15904-2025 Lima.*

https://vlex.upc.elogim.com/#vid/decision-corte-suprema-justicia-1115230917

Corte Suprema de Justicia de la República. Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria. (2025). *Casación N.° 004993-2023. Lima.*

https://vlex.upc.elogim.com/#vid/decision-corte-suprema-justicia-1098779016

Corte Suprema de Justicia de la República. Quinta Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria. (2025). *Casación N.° 020107-2023. Lima.*

https://vlex.upc.elogim.com/search/jurisdiction:PE/reforma+agraria+expropiacion/vid/1098775611

Tribunal Constitucional. (2025). Sentencia 116/2025. Expediente N.° 00007-2023-PI/TC. Pleno Jurisdiccional. Lima, 25 de febrero de 2025.

https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2025/00007-2023-AI.pdf

Tribunal Constitucional. (2024). Sentencia 1501/2024. Expediente N.° 05040-2022-PA/TC. Sala Segunda. Lima, 27 de agosto de 2024. https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2024/05040-2022-AA.pdf

Tribunal Constitucional. (2024). Sentencia 59/2024. Expediente N.° 03749-2018-PA/TC, Junín. Pleno Jurisdiccional. Lima, 13 de febrero de 2024. https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2024/03749-2018-AA.pdf

Tribunal Constitucional. (2024). Sentencia 187/2024. Expediente N.° 00041-2023-PA/TC. Lima, 23 de febrero de 2024.

https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2024/00041-2023-AA.pdf

Tribunal Constitucional del Perú. (2025). Sentencia 135/2025. Expediente N.° 00008-2024-PI/TC. Lima, 27 de junio de 2025 .

https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2025/00008-2024-AI.pdf?_gl=1*g0bsmw*_ga*NzkwNDUxMDk3LjE3NTIxMDc0NTE.*_ga_BK92586FH9*czE3NTM5MTM5ODgkbzM1JGcxJHQxNzUzOTE1MTU2JGo0JGwwJGgxNzI0MzA2MzI5

Fuentes legales:

Presidencia de la República del Perú. (2020). Decreto Supremo N.° 015-2020-VIVIENDA, 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.

https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1269183

Documentos y otros:

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2016). Resolución Ministerial N.° 172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.

https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1158820