



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

Organismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

## RESOLUCION DE CONSEJO DIRECTIVO

Lima, 22 de octubre de 2010

Nº 045-2010-CD-OSITRAN

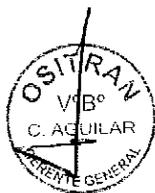
### VISTO:

El Informe Nº 033-10-GS-GAL-OSITRAN, de fecha 5 de octubre de 2010, mediante el cual se evalúa la solicitud de interpretación del numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión para la Construcción, Mejora, Conservación y Explotación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez.

### CONSIDERANDO:

#### I. ANTECEDENTES:

1. Con fecha 14 de febrero de 2001, el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, Vivienda y Construcción, en adelante el MTC, y Lima Airport Partners S.R.L., en adelante LAP, suscribieron el Contrato de Concesión para la Construcción, Mejora, Conservación y Explotación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (AIJCH).
2. OSITRAN mediante Oficio Nº 3932-09-GS-OSITRAN, de fecha 03 de noviembre de 2009, reitera a LAP la presentación de la documentación que acredite que las Mejoras en el AIJCH, referidas a bienes inmuebles, realizadas durante el Periodo Inicial de la Concesión, se encuentran inscritas en los Registros Públicos, conforme lo establecido en el numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión del AIJCH.
3. Mediante Carta LAP-GCCO-C-2009-00141, recibida por OSITRAN el 23 de noviembre de 2009, LAP solicitó la interpretación del numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión del AIJCH.
4. Con Oficio Nº 027-09-GAL-OSITRAN, de fecha 24 de noviembre de 2009, OSITRAN remitió copia de la solicitud de LAP al MTC, con la finalidad que emita opinión sobre la interpretación solicitada.
5. Mediante Oficio No. 007-10-GAL-OSITRAN, de fecha 25 de febrero de 2010, y Oficio No. 014-10-GAL-OSITRAN, del 02 de junio de 2010, OSITRAN reiteró el pedido al MTC a efectos que emita su opinión, respecto del pedido de interpretación formulado por LAP.



**OSITRAN**  
ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN  
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PÚBLICO

Página 1 de 14





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

Organismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

6. Con Oficio N° 015-10-GAL-OSITRAN, de fecha 23 de junio de 2010, OSITRAN comunicó al MTC que el pedido de interpretación se encontraba expedito para ser resuelto por el Consejo Directivo, y al no haber recibido comentario u opinión alguna por parte de éste, solicitaba que emita sus argumentos finales y, de ser el caso, informe oportunamente si ejercerá su derecho al uso de la palabra.
7. Con fecha 28 de septiembre de 2010, LAP realizó el uso de la palabra, ante el Consejo Directivo de OSITRAN, respecto del caso materia de análisis.
8. A la fecha de emisión de la presente Resolución, el MTC no ha emitido la opinión solicitada por el Regulador, con relación al pedido de interpretación formulado por LAP.

## II. OBJETO:

9. El objeto de la presente Resolución es interpretar el numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión para la Construcción, Mejora, Conservación y Explotación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, formulada por LAP.

## III. ANALISIS:

10. Según lo señalado en el objeto de esta Resolución, se evaluarán los siguientes puntos:
  - A. Marco jurídico de la interpretación del Contrato de Concesión.
  - B. Marco contractual.
  - C. Admisibilidad del pedido de interpretación.
  - D. Argumentos del Concesionario.
  - E. Evaluación de Argumentos.

### A. Marco jurídico de la interpretación del Contrato de Concesión.

11. El inciso e) del numeral 7.1 del artículo 7° de la Ley de creación de OSITRAN, Ley N° 26917<sup>1</sup>, otorga a OSITRAN la función específica de interpretar los títulos en virtud de los cuales las Entidades Prestadoras realizan sus actividades de explotación.

<sup>1</sup> Ley N° 26917.-

"Artículo 7.- Funciones

7.1. Las principales funciones de OSITRAN son las siguientes:

(...)

e) Interpretar los títulos en virtud de los cuales las Entidades Prestadoras realizan sus actividades de explotación.

(...)."



**OSITRAN**  
ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN  
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PÚBLICO

Página 2 de 14

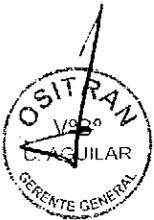




12. Al respecto, el inciso d) del artículo 53º del Reglamento General del OSITRAN<sup>2</sup>, aprobado mediante Decreto Supremo N° 044-2006-PCM, precisa que la función de interpretar los títulos en virtud de los cuales las Entidades Prestadoras realizan sus actividades de explotación, corresponde al Consejo Directivo de OSITRAN. Además, la norma prevé que la referida interpretación está orientada a determinar el sentido de una o más cláusulas del Contrato de Concesión, dando claridad al texto y haciendo posible su aplicación; pudiendo ser parte de la interpretación, el texto mismo del Contrato, sus anexos, las bases de licitación y las circulares.
13. Con relación a los juicios de interpretación de los actos jurídicos, entre los cuales se encuentran los contratos, el Código Civil ha establecido diferentes criterios de interpretación<sup>3</sup>. De igual modo, mediante Acuerdo N° 557-154-04-CD-OSITRAN del 17 de noviembre de 2004, el Consejo Directivo de OSITRAN aprobó los Lineamientos para la Interpretación y Emisión de Opiniones sobre Propuestas y Reconversión de Contratos de Concesión (en adelante los Lineamientos), en cuyo ítem 1 se establece que los mismos "(...) tienen por objeto establecer los principios que serán de aplicación en los casos en que se interprete los contratos de concesión (...)".
14. Sobre el particular, el ítem 6.1 de los Lineamientos establece que:

"Interpretar un Contrato de Concesión es descubrir su sentido y alcance. (...) Entre los principales métodos de interpretación de disposiciones contractuales se aceptan: el método literal, que se limita a declarar el alcance que surge de las palabras empleadas [sic] en el contrato, sin restringir (...) su alcance. El método lógico resuelve qué quiso decir el punto interpretado, quiere saber cuál es el espíritu de lo pactado. El método sistemático, por comparación con otras cláusulas, busca atribuirle sentido ubicando principios o conceptos que hayan sido establecidos en el propio contrato. (...)

Finalmente, en el caso en que un determinado aspecto comprendido dentro del ámbito del contrato no hubiese sido definido por éste, se aplicará supletoriamente el marco regulatorio vigente. En este supuesto, si el marco regulatorio presentara un vacío normativo respecto del tema materia de análisis también es válido recurrir a la

<sup>2</sup> REGO

"Artículo 53.- Funciones

Son funciones del Consejo Directivo:

(...)

- d) **Ejercer la función de interpretar los títulos en virtud de los cuales las ENTIDADES PRESTADORAS realizan sus actividades de explotación. Dicha interpretación está orientada a determinar el sentido de una o más cláusulas del CONTRATO DE CONCESIÓN, dando claridad al texto y haciendo posible su aplicación. La interpretación incluye el texto mismo del contrato, sus anexos, las bases de licitación y las circulares.**

(...)"

<sup>3</sup> Artículo 168.- Interpretación objetiva

El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

Artículo 169.- Interpretación sistemática

Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Artículo 170.- Interpretación integral

Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.





Analogía. La analogía significa completar o integrar un vacío normativo aplicando a un caso concreto no previsto, en este caso, por el Contrato de Concesión ni por el marco regulatorio, normas similares y/o principios generales del Derecho. En tal sentido, el mecanismo de integración se podrá aplicar siempre que no hubiese una previsión contractual, ni una norma aplicable supletoriamente; en ningún caso se podrá crear una obligación no contenida ni comprendida dentro del ámbito del Contrato de Concesión".

[El subrayado es nuestro]

15. El numeral 6.1 de los Lineamientos para la Interpretación y Emisión de Opiniones sobre Propuestas de Modificación y Reconversión de Contratos de Concesión, prevé que "OSITRAN pueda interpretar de oficio o a solicitud de parte el alcance de los Contratos en virtud de los cuales se explota la infraestructura de transporte de uso público bajo su ámbito de competencia (inciso e del artículo 7.1 de la Ley N° 26917)". Agrega que "pueden solicitar la interpretación del contenido de un Contrato de Concesión los siguientes agentes: el Concesionario, el Concedente y los terceros legítimamente interesados".
16. En atención a lo expuesto, podemos advertir que los Lineamientos recogieron expresamente los criterios de interpretación establecidos en el Código Civil. Sin embargo, cabe precisar que conforme a lo previsto en el Artículo 1362° del Código Civil<sup>4</sup>, los contratos deberán ser interpretados asumiendo que las Partes han actuado con buena fe.
17. Así también, el numeral 24.12 del Contrato de Concesión del AIJCH<sup>5</sup> describe los criterios de interpretación que se aplican complementariamente, a los criterios de interpretación establecidos en el Código Civil antes descritos.

### B. Marco Contractual.

18. El Numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión del AIJCH señala lo siguiente:

*"5.7.1 Las Mejoras referidas a bienes inmuebles, deberán estar inscritas, en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo, a nombre del concedente o de quien éste designe, dentro del plazo de tres (3) meses de culminada su construcción o ejecución. En este caso el*

<sup>4</sup> **Artículo 1362.- Buena Fe**

Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

<sup>5</sup> **24.12. Interpretación del Contrato:** El presente Contrato deberá interpretarse como una unidad y en ningún caso cada una de sus cláusulas de manera independiente.

Las sumillas de las Cláusulas de este contrato servirán como referencia y, en ningún caso afectarán la interpretación de su texto.

En caso de discrepancia en la interpretación de los alcances del presente Contrato, la prelación de la documentación será la siguiente:

- El presente Contrato que incluye sus anexos.
- Las Circulares.
- Las Bases.
- Los anexos a las Bases.





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

Organismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

*concesionario deberá mantener una cuenta de activos intangibles de duración limitada derivados del derecho de uso sobre los activos transferidos al Concedente que amortizará conforme a lo estipulado en el cuarto párrafo del Artículo 22 de TUO, modificado por Ley N° 27156".*

19. El numeral 5.6.1.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión del AIJCH señala lo siguiente:

*"5.6.1.1 Mejoras Obligatorias:*

*El Concesionario está obligado a iniciar la construcción de las Mejoras Obligatorias dentro del plazo de un (1) año contado a partir de la Fecha de Cierre y concluir la construcción de las Mejoras Obligatorias antes de la finalización del Período Inicial."*

### C. Admisibilidad del pedido de Interpretación.

20. Mediante carta LAP-GCCO-C-2009-00141, recibida por OSITRAN el 23 de noviembre de 2009, LAP remitió una solicitud de interpretación del Numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión para la Construcción, Mejora, Conservación y Explotación del AIJCH, con la finalidad que se le confirme que, para efectos del computo del plazo de tres (3) meses previsto para inscribir – a nombre del Concedente o de quien éste designe – en el Registro de Propiedad Inmueble, los bienes inmuebles que constituyen "Mejoras", se considerará como "culminación de la construcción o ejecución" al momento en el cual la Etapa de Desarrollo 8 (Conclusión formal del proyecto de construcción) de todos y cada uno de los subproyectos del proyecto aeroportuario se encuentre terminada, contándose con la aprobación formal de la misma por parte de OSITRAN.
21. Con Oficio N° 027-09-GAL-OSITRAN, de fecha 24 de noviembre de 2009, OSITRAN remitió copia de la solicitud de LAP al MTC, con la finalidad que emita opinión sobre dicho tema.
22. Posteriormente, mediante Oficio No. 007-10-GAL-OSITRAN, de fecha 25 de febrero de 2010, Oficio N° 014-10-GAL-OSITRAN, de fecha 2 de junio de 2010, y Oficio No. 015-10-GAL-OSITRAN, de fecha 23 de junio de 2010, OSITRAN reiteró el traslado al MTC a efectos que emita su opinión, respecto del pedido de interpretación formulado por LAP. A la fecha de emisión de la presente Resolución, no se ha recibido la opinión del MTC.
23. Sobre el particular, la solicitud de interpretación cumple con el requisito de admisibilidad previsto en el numeral 6.1 de los Lineamientos para la Interpretación y Emisión de Opiniones sobre Propuestas de Modificación y Reconversión de Contratos de Concesión, por lo que corresponde evaluar, en base al marco contractual y normativo vigente, la solicitud de interpretación del Concesionario.



**OSITRAN**  
ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN  
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PÚBLICO

Página 5 de 14



**D. Argumentos del Concesionario.****D.1. De las Consideraciones Técnicas**

24. El Concesionario solicita que el numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión del AIJCH sea interpretado, en el sentido que, para efectos del computo del plazo de tres (3) meses previsto para inscribir – a nombre del Concedente o de quien éste designe – en el Registro de Propiedad Inmueble los bienes inmuebles que constituyan "Mejoras", se considerará como "culminación de la construcción o ejecución" al momento en el cual la Etapa de Desarrollo 8 (Conclusión formal del proyecto de construcción) de todos y cada uno de los subproyectos del proyecto aeroportuario se encuentre terminada, contándose con la aprobación formal de la misma por parte de OSITRAN.
25. En ese mismo sentido, el Concesionario manifiesta que el numeral 1.29<sup>6</sup> del Anexo 14 del Contrato de Concesión señala las etapas de Desarrollo Formal de los Proyectos del Plan Maestro Detallado de Desarrollo (PMDD), que se deberá presentar a OSITRAN. Añadiendo además que cuando el Contrato de Concesión hace referencia a los proyectos que forman parte del PMDD se refiere a cada una de las Fases de construcción del proyecto denominado AIJCH.
26. Agrega, que cada una de las Fases de construcción del AIJCH está comprendida por la ejecución de subproyectos, cada uno de los cuales se encuentra listado en la última versión aprobada del Plan de Gestión del Programa de Desarrollo de Infraestructura Aeroportuaria (PGP). Siendo que en cada subproyecto se verifican las diez (10) etapas a las que alude el numeral 1.29 del Anexo 14 del Contrato de Concesión, las cuales son:
- Etapa de Desarrollo 1: Planificación.
  - Etapa de Desarrollo 2: Programación.
  - Etapa de Desarrollo 3: Diseño esquemático.
  - Etapa de Desarrollo 4: Desarrollo de diseño.
  - Etapa de Desarrollo 5: Preparación de los planos y especificaciones técnicas de construcción.
  - Etapa de Desarrollo 6: Concurso para el proyecto de construcción y adjudicación del contrato de construcción (de ser aplicable).
  - Etapa de Desarrollo 7: Construcción.
  - Etapa de Desarrollo 8: Conclusión formal del proyecto de construcción.
  - Etapa de Desarrollo 9: Ocupación de las instalaciones terminadas y puestas en marcha.



<sup>6</sup> "1.29 Documentación Descriptiva y el Proceso de Desarrollo de los Proyectos de los Planes Maestros Aeroportuarios.

El concesionario deberá presentar a OSITRAN la documentación sobre los proyectos que conforman el Plan Maestro Detallado de Desarrollo necesarios para permitir la ejecución adecuada de programas de aseguramiento y control de calidad."





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

Organismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

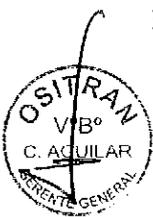
- Etapa de Desarrollo 10: Inspección final de las instalaciones un (1) año después de la ocupación.
- 27. En este contexto, LAP menciona que *"la previsión de las etapas de desarrollo, tiene como finalidad "permitir la ejecución adecuada de programas de aseguramiento y control de calidad" por parte del supervisor, tutelando - paso a paso - que las obras a ser realizadas por el concesionario en torno al proyecto, se adapten a los requerimientos exigidos por el contrato de concesión (RTM y Estándares Básicos)"*.
- 28. Asimismo, menciona que *"la construcción del proyecto aeroportuario está sujeto al estricto cumplimiento de las etapas antes referidas, permitiendo que la supervisión se realice desde la fase inicial de planificación hasta la conclusión y puesta en marcha del proyecto citado. De ello se deriva, entre otros aspectos, que no es posible hacer referencia a la "culminación" del proyecto constructivo si es que dicha alusión no es entendida en el marco de lo previsto en el citado numeral 1.29 del Anexo 14"*.

#### D.2. De la Etapa de Desarrollo 8

- 29. Al respecto, LAP señala que *"En relación con la Etapa de Desarrollo 8 (conclusión formal del proyecto de construcción) LAP requiere presentar, como parte de la documentación vinculada al "Desarrollo del subproyecto", las memorias descriptivas, las especificaciones y los planos "As-built"."*
- 30. Indica también que *"En cualquier escenario, para efectos de llevar a cabo la inscripción ante los Registros Públicos del proyecto constructivo aeroportuario correspondiente al Periodo Inicial, es necesario contar con la información correspondiente a la etapa de Desarrollo 8 - debidamente aprobada por el OSITRAN - de todos y cada uno de los subproyectos que conforman el proyecto referido"*.
- 31. En esa misma línea LAP señala que para la etapa de Desarrollo 8 también se requiere presentar la liquidación contable del subproyecto respectivo, la misma que recoge las valorizaciones de obra aprobadas en la etapa de Desarrollo 7 (Construcción), con el fin de determinar el valor final de cada subproyecto así como del proyecto constructivo en su conjunto.
- 32. Por lo tanto, de acuerdo a lo afirmado por el Concesionario, para el cumplimiento de la Etapa de Desarrollo 8, conclusión formal del proyecto de construcción, se requiere presentar: i) memorias descriptivas, ii) especificaciones, iii) los planos "As-built" y iv) la liquidación contable de cada subproyecto respectivo.

#### D.3. Del Marco Legal aplicable

- 33. Sobre este aspecto, LAP señala que el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, mediante Oficio No. 453-2008-MTC/10.05 del Director de la Oficina de Patrimonio, señaló que para la inscripción de los bienes inmuebles que constituyen "Mejoras", en el



**OSITRAN**  
ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN  
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PÚBLICO

Página 7 de 14





PERÚ

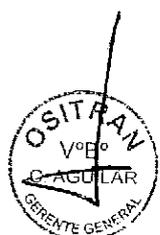
Presidencia  
del Consejo de Ministros

Organismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

marco del Contrato de Concesión del AIJCH, es de aplicación la Ley N° 26512, Ley que declara de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

34. Asimismo, indica que dicha norma establece que *"para registrar a favor del MTC los bienes inmuebles que constituyen Mejoras, es necesario presentar ante la Oficina Registral de Lima y Callao una "memoria descriptiva del terreno y de las construcciones indicándose el material de construcción utilizado y la distribución de la fabrica a la que se acompañarán los planos de arquitectura suscritos por un profesional autorizado para tal efecto..."*.
35. Añade, sobre el particular, que la información referida en el párrafo anterior se obtiene únicamente de los documentos denominados "Memorias" y "Planos As-Built", así como de la liquidación contable producto de la aprobación de valorizaciones de las obras. Acotando además, que a pesar que la Ingeniería de cada subproyecto es aprobada en primera instancia durante la Etapa de Desarrollo 5 (Preparación de los planos, memorias descriptivas y especificaciones técnicas de construcción), es posible – y no poco frecuente- que la misma sufra modificaciones o actualizaciones durante la Etapa de Desarrollo 7 (etapa de construcción).
36. Así también, manifiesta que durante la Etapa de Desarrollo 8 la ingeniería aprobada en la Etapa de Desarrollo 5 y posiblemente modificada en la Etapa de Desarrollo 7, es actualizada en función de los cambios y decisiones que podrían haber sido aprobados durante la construcción para generar así las memorias, las especificaciones y los planos conforme a obra o planos "As - Built".
37. Finalmente, reitera que *"solo es posible contar con la información contenida en las "Memorias" y los "Planos As-built" (documentos que contienen la ingeniería del subproyecto) una vez concluida íntegramente y aprobada por el supervisor de la Etapa de Desarrollo 8. Dado que las "Memorias" y los "Planos As-built" contienen la información requerida por la normativa aplicable para proceder con la inscripción registral de un inmueble, no cabe sino concluir que el trámite de registro del inmueble respectivo – en el caso del AIJCh- sólo podría ser iniciado cuando se cuente con la aprobación de la Etapa de Desarrollo 8 de todos y cada uno de los subproyectos del proyecto constructivo aeroportuario del Periodo Inicial"*.
38. De otro lado, LAP señala que "mediante Oficio N° 453-2008-MTC/10.05 (notificado a LAP el 6 de agosto de 2008), el MTC señaló que el valor de construcción consignado en el expediente a elaborar a efectos de inscribir las Mejoras referidas a bienes inmuebles ubicados en el AIJCh, debía ser el "valor real de la obra".
39. En ese sentido, agrega la Concesionaria, que la inscripción de los bienes inmuebles que constituyen Mejoras ejecutadas por LAP no solo se encuentra sujeta a la preparación y aprobación de los ya mencionados planos As-built, que se producen en la etapa de



**OSITRAN**  
ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN  
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PÚBLICO

Página 8 de 14





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

Organismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

desarrollo 8, sino que también de la información referida al valor de los bienes a ser inscritos.

40. En suma, según lo manifestado por LAP, para efectos de que éste, pueda realizar la inscripción de las Mejoras en los Registros Públicos, debe de contar con la información de las "Memorias Descriptivas", los "Planos As-built" y "el valor real de los bienes a ser inscritos", información que es desarrollada y presentada para la aprobación de OSITRAN durante la Etapa de Desarrollo 8. De lo antes advertido se puede concluir que para LAP solo es posible contar con la información, antes señalada, en la Etapa de Desarrollo 8.
41. Concluye LAP, manifestando que: *"debe entenderse – en nuestra opinión – que los tres (3) meses señalados en la cláusula 5.7.1. como plazo para inscribir las Mejoras inmuebles en el Registro Público, empieza a computarse sólo una vez aprobada por el OSITRAN la etapa en la que se da por concluido formalmente el proyecto citado (es decir, la Etapa de Desarrollo 8) y notificada a LAP dicha aprobación, ya que recién a partir de este hito se cuenta con documentación final y definitiva que servirá de soporte e integrará el expediente a ser presentado, primero ante el MTC, para su revisión y aprobación, y luego a los Registros Públicos, para su inscripción correspondiente"*.

#### D.4. De otras consideraciones relevantes

42. LAP señala que la posición antes expuesta es una práctica que se viene dando desde tiempo atrás, argumentando que existen actas suscritas por OSITRAN, TYPASA, LLILAE y LAP en reuniones de trabajo donde se acordaron, entre otros aspectos, que *"Para la inscripción en Registros Públicos de las mejoras del aeropuerto, se requiere de planos conforme a Obra o As-Built aprobados. Los planos as-built son parte de la Fase 8 "Recepción Provisional" del Plan de Gestión del Programa de Desarrollo (PGP). La gestión de inscripción en los Registros Públicos está prevista iniciarse una vez aprobada la Fase 8"*.

#### E. Evaluación de Argumentos

##### E.1. De la Solicitud de Interpretación

43. La solicitud de Interpretación es respecto del Numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión del AIJCH que señala lo siguiente: *"Las mejoras referidas a bienes inmuebles, deberán estar inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo, a nombre del Concedente o de quién éste designe, dentro del plazo de tres (3) meses de culminada su construcción o ejecución (...)"*.

##### E.2. Del Análisis de la Solicitud de Interpretación

44. La Cláusula 5.1 del Contrato de Concesión del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (AIJCH), referida al Régimen de los Bienes de la Concesión, señala, entre otros aspectos que, *"(...) Durante la Vigencia de la Concesión, el Concedente, o quién éste designe tendrá*



**OSITRAN**  
ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN  
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PÚBLICO

Página 9 de 14





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

Organismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

*el derecho de propiedad de los Bienes de la Concesión, salvo lo dispuesto en el inciso 5.7.2 de la Cláusula 5.7 del presente Contrato. El Concesionario tendrá la posesión, el uso y disfrute de los Bienes de la Concesión, la operación del Aeropuerto, la prestación de los Servicios Aeroportuarios, la implementación de las Mejoras, así como el ejercicio de los derechos que sean necesarios para que cumpla con las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato y las Leyes Aplicables. (...)*".

45. La Cláusula 5.6 del mencionado Contrato de Concesión establece las Mejoras Obligatorias, Complementarias y Eventuales que el Concesionario debe realizar durante el Período Inicial y el Período Remanente de Vigencia de la Concesión.<sup>7</sup>

En particular, dicha cláusula en su numeral 5.6.1.1 sobre las Mejoras Obligatorias establece, entre otros, que *"El Concesionario está obligado a iniciar la construcción de las Mejoras Obligatorias dentro del plazo de un (1) año contado a partir de la Fecha de Cierre y concluir la construcción de las Mejoras Obligatorias antes de la finalización del Periodo Inicial"*.

46. En razón de ello, el Concesionario LAP se comprometió a realizar durante el Período Inicial dichas mejoras obligatorias para lo cual estableció los Hitos de Inversión durante dicho período.

47. Las Mejoras obligatorias, con los niveles de inversión establecidos en el Contrato de Concesión así como el Presupuesto y Programa de Inversiones vigente, han sido ejecutadas y culminadas por LAP al 31 de diciembre del 2008.

48. Así también, el Contrato de Concesión en lo referente a la inscripción en los Registros Públicos de los bienes inmuebles, producto de la ejecución de las Mejoras en el AIJCH, señala lo siguiente:

*"... 5.7.1 Las Mejoras referidas a bienes inmuebles, deberán estar inscritas, en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo, a nombre del Concedente o de quien éste designe, dentro del plazo de tres (3) meses de culminada su construcción o ejecución..."*

49. Mediante el pedido de Interpretación, LAP manifiesta que *"... para registrar a favor del MTC los bienes inmuebles que constituyen Mejoras, es necesario presentar ante la Oficina Registral de Lima y Callao una "memoria descriptiva del terreno y de las construcciones indicándose el material de construcción utilizado y la distribución de la fábrica a la que se acompañaran los planos de arquitectura suscritos por un profesional autorizado para tal efecto..."*.

<sup>7</sup> Conforme a lo establecido en la Cláusula Primera del Contrato de Concesión (Definiciones), la duración de la Concesión está dividida en dos períodos, el Período Inicial (comprendido del 14 de febrero de 2001 al 31 de diciembre de 2008) y el Período Remanente (comprendido entre el 01 de enero de 2009 al 13 de febrero de 2031).



**OSITRAN**  
ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN  
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PÚBLICO

Página 10 de 14





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

Organismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

"...Dicha información se obtiene únicamente de los documentos denominados "Memorias" y "Planos As-built" así como de la liquidación contable producto de la aprobación de las valorizaciones de las obras, los mismos que en el caso del AIJCh, son elaborados por LAP como parte de la Etapa de Desarrollo 8 prevista en el numeral 1.29 del Anexo 14 del Contrato de Concesión, para su posterior revisión y aprobación por el OSITRAN".

50. No obstante lo señalado por LAP, el Contrato de Concesión establece que es responsabilidad del Concesionario la inscripción de las edificaciones de las Mejoras en el "Registro de la Propiedad Inmueble respectivo" dentro de los tres (3) meses siguientes de culminada su construcción o ejecución, en el presente caso, la culminación de las Mejoras Obligatorias contempladas para el Periodo Inicial se dio al 31 de diciembre de 2008, por lo que los tres (3) meses, para su inscripción en los Registros Públicos, deben ser computados a partir del 01 de enero de 2009.

51. Siendo ello así, la culminación de la construcción de las Mejoras Obligatorias antes de la finalización del Periodo Inicial y su correspondiente inscripción en los Registros Públicos, dentro de los 3 meses siguientes de culminada su construcción o ejecución, esto es hasta el 31 de marzo de 2009, es de responsabilidad de LAP, de conformidad con el Principio de Vinculación Contractual previsto en el artículo 1361° del Código Civil, norma sustantiva que establece que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.



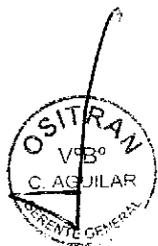
52. De manera general, cabe señalar que para las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución No. 248-2008-SUNARP-SN, establece lo siguiente:

➤ En los artículos 50J y 50K se indica que la inscripción de una declaratoria de fábrica, su ampliación, modificación o remodelación, se inscribirá en mérito a los siguientes documentos:

- a) Formulario Único de Edificaciones (Ley 29090); Escritura Pública que inserte el Formulario Único de Edificaciones, Formulario por la SUNARP (Ley 27157), u otro señalado en normas especiales;
- b) Plano de ubicación y localización, autorizado por profesional;
- c) Plano de distribución, autorizado por profesional; y,
- d) En caso de remodelación, ampliación y modificación de fábrica.- i) Memoria descriptiva de la edificación resultante, ii) Plano de distribución, en donde se detallen los elementos eliminados o modificados; y, iii) Plano de distribución de la edificación resultante.

➤ Cabe resaltar, que en caso que la fábrica haya sido aprobada por la Municipalidad estos documentos ya no se presentan.

➤ Así también, se debe agregar que el asiento de declaratoria de fábrica debe contener: (a) Distribución de ambientes; (b) Área techada de cada piso; (c) El área



**OSITRAN**  
ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN  
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PÚBLICO

Página 11 de 14





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

Organismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

libre del primer piso; (d) Fecha de finalización de la obra; (e) Valorización; y (f) Nombre del profesional que interviene en la fábrica.

53. De otro lado, la Ley N° 26512, Ley que declara de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, aplicable al presente caso, por tratarse de bienes del Concedente, los que se deben inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble, señala en sus artículos 3º, 4º, 6º, 8º y 9º, que se inscribirán terrenos, edificaciones, construcciones e inmuebles en general (se incluye inscripción de dominio, declaraciones o constataciones de fábrica y demás) de propiedad del MTC en un plazo máximo de diez (10) días, bajo responsabilidad.
54. Así también, dicha norma especifica qué documentos son los que se deberán presentar al Registrador, entre los que tenemos:
- a) Memoria descriptiva. En el caso de declaración de fábrica, esta memoria se referirá al terreno y a las construcciones, especificando material de construcción utilizado y la distribución de la fábrica. Se adjuntarán planos de arquitectura suscritos por profesional (esta memoria descriptiva y plano también se presentarán a la Municipalidad para que se incorporen a su plano catastral).
  - b) Plano de ubicación.
  - c) Declaración jurada en la que el MTC señale que los bienes objeto de registro no se encuentran inmersos en procesos judiciales.
55. La inscripción, a que se refiere el artículo 3º de la citada Ley, será realizada de manera provisional por el plazo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de publicación del aviso a que se refiere el artículo 8º; dicha inscripción, a solicitud de los Ministerios, se convertirá en definitiva una vez transcurrido el plazo indicado, sin que haya mediado oposición judicial de tercera persona.
56. En suma, a la luz de la norma especial antes descrita, es posible inscribir las modificaciones de fábrica (Mejoras) del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, en función a los términos establecidos en la Ley N° 26512, teniéndose en consideración que se trata de bienes que pertenecen al sector del Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC, siendo suficiente, para proceder a la inscripción registral, que se cumplan los requisitos establecidos en esa ley.
57. De lo antes advertido, se puede concluir que sí es posible que el Concesionario LAP cuente con la información necesaria, para la inscripción en Registros Públicos de la Mejoras efectuadas en el AIJCH, en aplicación a la Ley N° 26512.
58. Así también, se debe agregar que la Ley N° 26512, norma excepcional aplicable al presente caso, no señala como requisito para la inscripción registral la presentación de documento que contenga el valor del costo real de la obra.



**OSITRAN**  
ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN  
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PÚBLICO

Página 12 de 14





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

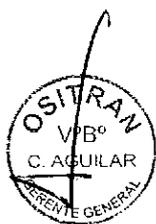
Organismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

59. Estando al análisis desarrollado y a los términos de la solicitud presentada por LAP, y considerando que la ejecución o culminación de la construcción de las Mejoras Obligatorias se realizó antes de la finalización del Periodo Inicial de la Concesión (31 de diciembre de 2008), tal como lo señala el Acta de Inspección N° 002-09- INVERSIONES de la Gerencia de Supervisión de OSITRAN, el plazo de tres (3) meses para la correspondiente inscripción en los Registros Públicos, a que se refiere la cláusula 5.7.1 del Contrato de Concesión del AIJCH, se debe computar desde el 01 de enero de 2009 hasta el 31 de marzo de 2009.
60. Asimismo, se debe añadir que, de no haber concluido la construcción de las Mejoras Obligatorias antes de la finalización del Periodo Inicial, se habría generado un incumplimiento de parte de LAP, pasible de aplicación de las penalidades establecidas en el numeral 5.8 del Contrato de Concesión.
61. Por otro lado, teniendo en cuenta lo expuesto por LAP y considerando el tiempo transcurrido, desde la culminación de la construcción de las Mejoras del Periodo Inicial hasta la fecha, amparar la línea interpretativa del Concesionario, conllevaría en los hechos a que la inscripción de estas Mejoras esté sujeta o condicionada a que LAP presente, cuando esta parte lo crea conveniente, los documentos luego de la aprobación de la Etapa de Desarrollo 8, lo cual constituiría un absurdo, ya que, además, no se encuentra así estipulado en el Contrato de Concesión.

#### IV. CONSIDERACIONES FINALES:

62. La solicitud de interpretación cumple con el requisito de admisibilidad previsto en el numeral 6.1 de los Lineamientos para la Interpretación y Emisión de Opiniones sobre Propuestas de Modificación y Reconversión de Contratos de Concesión.
63. El Contrato de Concesión establece que las Mejoras referidas a bienes inmuebles deberán estar inscritas, en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo, a nombre del Concedente o de quien éste designe, dentro del plazo de tres (3) meses de culminada su construcción o ejecución. En tal sentido, considerando que la ejecución o culminación de la construcción de las Mejoras Obligatorias se debió realizar antes de la finalización del Periodo Inicial de la Concesión, es decir antes del 31 de diciembre de 2008, a partir del 01 de enero de 2009 se inicia el computo de los tres (3) meses que tenía el Concesionario para inscribir las Mejoras en Registros Públicos.
64. La Ley N° 26512, que declara de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, señala como requisitos para la inscripción del dominio de los terrenos, edificaciones, construcciones e inmuebles en general de propiedad del Estado asignados y/o donados a los Ministerios de Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción – hoy MTC, la presentación de: i) Memoria Descriptiva; ii) Plano de Ubicación; y iii) Declaración Jurada donde se declare que los bienes que se pretenden registrar no son materia de procedimientos judiciales. Por tanto, sí es posible



**OSITRAN**  
ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN  
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PÚBLICO

Página 13 de 14





PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

Organismo Supervisor de la Inversión  
en Infraestructura de Transporte  
de Uso Público - OSITRAN

Presidencia Ejecutiva

que el Concesionario LAP cuente con la documentación necesaria para la inscripción en Registros Públicos de las Mejoras Obligatorias efectuadas en el AIJCH, en aplicación de la Ley N° 26512.

**POR LO EXPUESTO** y en virtud del Literal e) del Numeral 7.1 del Artículo 7° de la Ley N° 26917, Ley de Supervisión de la Inversión Privada en Infraestructura de Transporte de Uso Público y Promoción de los Servicios de Transporte Aéreo; el Literal d) del Artículo 53° del Reglamento General del OSITRAN, aprobado por Decreto Supremo N° 044-2006-PCM y modificado por el Decreto Supremo N° 057-2006-PCM; a lo dispuesto por la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; estando a lo acordado en la Sesión N° 363 del Consejo Directivo que culminó en la fecha; y, el Informe N° 033-10-GS-GAL-OSITRAN;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Interpretar el numeral 5.7.1 de la Cláusula 5° del Contrato de Concesión para la Construcción, Mejora, Conservación y Explotación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez con el siguiente texto:

<< El Contrato de Concesión del AIJCh en su cláusula 5.7.1 establece que: *las Mejoras referidas a bienes inmuebles, deberán estar inscritas, en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo, a nombre del concedente o de quien éste designe, dentro del plazo de tres (3) meses de culminada su construcción o ejecución. En tal sentido, considerando que la ejecución o culminación de la construcción de las Mejoras Obligatorias se realizó antes de la finalización del Periodo Inicial de la concesión (31 de diciembre de 2008), se concluye que el plazo de 3 meses para la correspondiente inscripción en los Registros Públicos corre desde el 01 de enero de 2009 hasta el 31 de marzo de 2009.* >>

**SEGUNDO.-** Notificar la presente Resolución y el Informe N° 033-10-GS-GAL-OSITRAN al Ministerio de Transportes y Comunicaciones y a Lima Airport Partners S.R.L.

**TERCERO.-** Disponer la publicación de la presente Resolución en la página web institucional ([www.ositran.gob.pe](http://www.ositran.gob.pe)).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

**JUAN CARLOS ZEVALLOS UGARTE**  
Presidente del Consejo Directivo

Reg. Sal PD N° 22032 -10



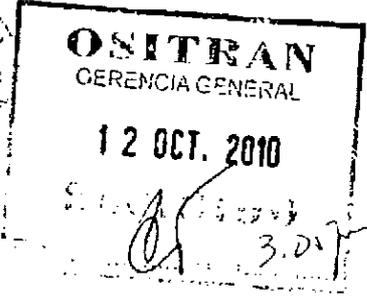
**OSITRAN**  
ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN  
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PÚBLICO

Página 14 de 14



Con la conformidad de este Destacado, pase a Sección de Consejo Directivo, para Aprobación. 19.10.10

**INFORME Nº 033-10-GS-GAL-OSITRAN**



Para: **Carlos Aguilar Meza**  
Gerente General

De: **Luigi D'Alfonso Crovetto**  
Gerente de Supervisión (e)

**Roberto Vélez Salinas**  
Gerente de Asesoría Legal

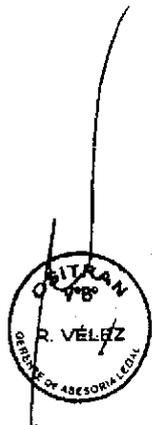
Asunto: Pedido de interpretación del numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión para la Construcción, Mejora, Conservación y Explotación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, formulado por Lima Airport Partners SRL - LAP

Referencia: Carta LAP-GCCO-C-2009-00141

Fecha: 05 de octubre de 2010

**I. ANTECEDENTES:**

1. Con fecha 14 de febrero de 2001, el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, Vivienda y Construcción, en adelante el MTC, y Lima Airport Partners S.R.L., en adelante LAP, suscribieron el Contrato de Concesión para la Construcción, Mejora, Conservación y Explotación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (AIJCH).
2. OSITRAN mediante Oficio Nº 3932-09-GS-OSITRAN, de fecha 03 de noviembre de 2009, reitera a LAP la presentación de la documentación que acredite que las Mejoras en el AIJCH, referidas a bienes inmuebles, realizadas durante el Periodo Inicial de la Concesión, se encuentran inscritas en los Registros Públicos, conforme lo establecido en el numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión del AIJCH.
3. Mediante Carta LAP-GCCO-C-2009-00141, recibida por OSITRAN el 23 de noviembre de 2009, LAP solicitó la interpretación del numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión del AIJCH.
4. Con Oficio Nº 027-09-GAL-OSITRAN, de fecha 24 de noviembre de 2009, OSITRAN remitió copia de la solicitud de LAP al MTC, con la finalidad que emita opinión sobre la interpretación solicitada.
5. Mediante Oficio No. 007-10-GAL-OSITRAN, de fecha 25 de febrero de 2010, y Oficio No. 014-10-GAL-OSITRAN, del 02 de junio de 2010, OSITRAN reiteró el pedido al MTC a efectos que emita su opinión, respecto del pedido de interpretación formulado por LAP.
6. Con Oficio Nº 015-10-GAL-OSITRAN, de fecha 23 de junio de 2010, OSITRAN comunicó al MTC que el pedido de interpretación se encontraba expedito para ser resuelto por el Consejo Directivo, y al no haber recibido comentario u opinión alguna por parte de éste, solicitaba que emita sus argumentos finales y, de ser el caso, informe oportunamente si ejercerá su derecho al uso de la palabra.



7. Con fecha 28 de septiembre de 2010, LAP realizó el uso de la palabra, ante el Consejo Directivo de OSITRAN, respecto del caso materia de análisis.
8. A la fecha de emisión del presente informe, el MTC no ha emitido la opinión solicitada por el Regulador, con relación al pedido de interpretación formulado por LAP.

## II. OBJETO:

9. El objeto del presente informe es emitir opinión respecto de la solicitud de interpretación del numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión para la Construcción, Mejora, Conservación y Explotación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, formulada por LAP.

## III. ANALISIS:

10. Según lo señalado en el objeto del presente Informe, se evaluarán los siguientes puntos:
  - A. Marco jurídico de la interpretación del Contrato de Concesión.
  - B. Marco contractual.
  - C. Admisibilidad del pedido de interpretación.
  - D. Argumentos del Concesionario.
  - E. Evaluación de Argumentos.

### A. Marco jurídico de la interpretación del Contrato de Concesión.

11. El inciso e) del numeral 7.1 del artículo 7º de la Ley de creación de OSITRAN, Ley Nº 26917<sup>1</sup>, otorga a OSITRAN la función específica de interpretar los títulos en virtud de los cuales las Entidades Prestadoras realizan sus actividades de explotación.
12. Al respecto, el inciso d) del artículo 53º del Reglamento General del OSITRAN<sup>2</sup>, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 044-2006-PCM, precisa que la función de interpretar los títulos en virtud de los cuales las Entidades Prestadoras realizan sus actividades de explotación, corresponde al Consejo Directivo de OSITRAN.

<sup>1</sup> Ley Nº 26917.-

\*Artículo 7.- Funciones

7.1. Las principales funciones de OSITRAN son las siguientes:

(...)

e) Interpretar los títulos en virtud de los cuales las Entidades Prestadoras realizan sus actividades de explotación.

(...)\*

<sup>2</sup> REGO

\*Artículo 53.- Funciones

Son funciones del Consejo Directivo:

(...)

d) Ejercer la función de interpretar los títulos en virtud de los cuales las ENTIDADES PRESTADORAS realizan sus actividades de explotación. Dicha interpretación está orientada a determinar el sentido de una o más cláusulas del CONTRATO DE CONCESIÓN, dando claridad al texto y haciendo posible su aplicación. La interpretación incluye el texto mismo del contrato, sus anexos, las bases de licitación y las circulares.

(...)\*



Además, la norma prevé que la referida interpretación está orientada a determinar el sentido de una o más cláusulas del Contrato de Concesión, dando claridad al texto y haciendo posible su aplicación; pudiendo ser parte de la interpretación, el texto mismo del Contrato, sus anexos, las bases de licitación y las circulares.

13. Con relación a los juicios de interpretación de los actos jurídicos, entre los cuales se encuentran los contratos, el Código Civil ha establecido diferentes criterios de interpretación<sup>3</sup>. De igual modo, mediante Acuerdo N° 557-154-04-CD-OSITRAN del 17 de noviembre de 2004, el Consejo Directivo de OSITRAN aprobó los Lineamientos para la Interpretación y Emisión de Opiniones sobre Propuestas y Reconversión de Contratos de Concesión (en adelante los Lineamientos), en cuyo ítem 1 se establece que los mismos "(...) tienen por objeto establecer los principios que serán de aplicación en los casos en que se interprete los contratos de concesión (...)".
14. Sobre el particular, el ítem 6.1 de los Lineamientos establece que:

*"Interpretar un Contrato de Concesión es descubrir su sentido y alcance. (...) Entre los principales métodos de interpretación de disposiciones contractuales se aceptan: el método literal, que se limita a declarar el alcance que surge de las palabras empleadas [sic] en el contrato, sin restringir (...) su alcance. El método lógico resuelve qué quiso decir el punto interpretado, quiere saber cuál es el espíritu de lo pactado. El método sistemático, por comparación con otras cláusulas, busca atribuirle sentido ubicando principios o conceptos que hayan sido establecidos en el propio contrato. (...) Finalmente, en el caso en que un determinado aspecto comprendido dentro del ámbito del contrato no hubiese sido definido por éste, se aplicará supletoriamente el marco regulatorio vigente. En este supuesto, si el marco regulatorio presentara un vacío normativo respecto del tema materia de análisis también es válido recurrir a la Analogía. La analogía significa completar o integrar un vacío normativo aplicando a un caso concreto no previsto, en este caso, por el Contrato de Concesión ni por el marco regulatorio, normas similares y/o principios generales del Derecho. En tal sentido, el mecanismo de integración se podrá aplicar siempre que no hubiese una previsión contractual, ni una norma aplicable supletoriamente; en ningún caso se podrá crear una obligación no contenida ni comprendida dentro del ámbito del Contrato de Concesión".*  
[El subrayado es nuestro]

15. El numeral 6.1 de los Lineamientos para la Interpretación y Emisión de Opiniones sobre Propuestas de Modificación y Reconversión de Contratos de Concesión, prevé que "OSITRAN pueda interpretar de oficio o a solicitud de parte el alcance de los Contratos en virtud de los cuales se explota la infraestructura de transporte de uso público bajo su ámbito de competencia (inciso e del artículo 7.1 de la Ley N° 26917)". Agrega que "pueden solicitar la interpretación del contenido de un Contrato de Concesión los siguientes agentes: el Concesionario, el Concedente y los terceros legítimamente interesados".

<sup>3</sup> Artículo 168.- Interpretación objetiva

El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

Artículo 169.- Interpretación sistemática

Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Artículo 170.- Interpretación integral

Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.



16. En atención a lo expuesto, podemos advertir que los Lineamientos recogieron expresamente los criterios de interpretación establecidos en el Código Civil. Sin embargo, cabe precisar que conforme a lo previsto en el Artículo 1362º del Código Civil<sup>4</sup>, los contratos deberán ser interpretados asumiendo que las Partes han actuado con buena fe.
17. Así también, el numeral 24.12 del Contrato de Concesión del AIJCH<sup>5</sup> describe los criterios de interpretación que se aplican complementariamente, a los criterios de interpretación establecidos en el Código Civil antes descritos.

## B. Marco Contractual.

18. El Numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión del AIJCH señala lo siguiente:

*"5.7.1 Las Mejoras referidas a bienes inmuebles, deberán estar inscritas, en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo, a nombre del concedente o de quien éste designe, dentro del plazo de tres (3) meses de culminada su construcción o ejecución. En este caso el concesionario deberá mantener una cuenta de activos intangibles de duración limitada derivados del derecho de uso sobre los activos transferidos al Concedente que amortizará conforme a lo estipulado en el cuarto párrafo del Artículo 22 de TUO, modificado por Ley Nº 27156".*

19. El numeral 5.6.1.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión del AIJCH señala lo siguiente:

*"5.6.1.1 Mejoras Obligatorias:*

*El Concesionario está obligado a iniciar la construcción de las Mejoras Obligatorias dentro del plazo de un (1) año contado a partir de la Fecha de Cierre y concluir la construcción de las Mejoras Obligatorias antes de la finalización del Período Inicial."*

## C. Admisibilidad del pedido de Interpretación.

20. Mediante carta LAP-GCCO-C-2009-00141, recibida por OSITRAN el 23 de noviembre de 2009, LAP remitió una solicitud de interpretación del Numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión para la Construcción, Mejora, Conservación y Explotación del AIJCH, con la finalidad que se le confirme que, para efectos del computo del plazo de tres (3) meses previsto para inscribir – a nombre del Concedente o de quien éste designe – en el Registro de Propiedad Inmueble, los bienes inmuebles que constituyen "Mejoras", se considerará como

<sup>4</sup> Artículo 1362.- Buena Fe

Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

<sup>5</sup> 24.12. Interpretación del Contrato: El presente Contrato deberá interpretarse como una unidad y en ningún caso cada una de sus cláusulas de manera independiente.

Las sumillas de las Cláusulas de este contrato servirán como referencia y, en ningún caso afectarán la interpretación de su texto.

En caso de discrepancia en la interpretación de los alcances del presente Contrato, la prelación de la documentación será la siguiente:

- a) El presente Contrato que incluye sus anexos.
- b) Las Circulares.
- c) Las Bases.
- d) Los anexos a las Bases.



"culminación de la construcción o ejecución" al momento en el cual la Etapa de Desarrollo 8 (Conclusión formal del proyecto de construcción) de todos y cada uno de los subproyectos del proyecto aeroportuario se encuentre terminada, contándose con la aprobación formal de la misma por parte de OSITRAN.

21. Con Oficio N° 027-09-GAL-OSITRAN, de fecha 24 de noviembre de 2009, OSITRAN remitió copia de la solicitud de LAP al MTC, con la finalidad que emita opinión sobre dicho tema.
22. Posteriormente, mediante Oficio No. 007-10-GAL-OSITRAN, de fecha 25 de febrero de 2010, Oficio N° 014-10-GAL-OSITRAN, de fecha 2 de junio de 2010, y Oficio No. 015-10-GAL-OSITRAN, de fecha 23 de junio de 2010, OSITRAN reiteró el traslado al MTC a efectos que emita su opinión, respecto del pedido de interpretación formulado por LAP. A la fecha de emisión del presente informe, no se ha recibido la opinión del MTC.
23. Sobre el particular, la solicitud de interpretación cumple con el requisito de admisibilidad previsto en el numeral 6.1 de los Lineamientos para la Interpretación y Emisión de Opiniones sobre Propuestas de Modificación y Reconversión de Contratos de Concesión, por lo que corresponde evaluar, en base al marco contractual y normativo vigente, la solicitud de interpretación del Concesionario.

#### D. Argumentos del Concesionario.

##### D.1. De las Consideraciones Técnicas

24. El Concesionario solicita que el numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión del AIJCH sea interpretado, en el sentido que, para efectos del computo del plazo de tres (3) meses previsto para inscribir – a nombre del Concedente o de quien éste designe – en el Registro de Propiedad Inmueble los bienes inmuebles que constituyan "Mejoras", se considerará como "culminación de la construcción o ejecución" al momento en el cual la Etapa de Desarrollo 8 (Conclusión formal del proyecto de construcción) de todos y cada uno de los subproyectos del proyecto aeroportuario se encuentre terminada, contándose con la aprobación formal de la misma por parte de OSITRAN.
25. En ese mismo sentido, el Concesionario manifiesta que el numeral 1.29<sup>6</sup> del Anexo 14 del Contrato de Concesión señala las etapas de Desarrollo Formal de los Proyectos del Plan Maestro Detallado de Desarrollo (PMDD), que se deberá presentar a OSITRAN. Añadiendo además que cuando el Contrato de Concesión hace referencia a los proyectos que forman parte del PMDD se refiere a cada una de las Fases de construcción del proyecto denominado AIJCH.
26. Agrega, que cada una de las Fases de construcción del AIJCH está comprendida por la ejecución de subproyectos, cada uno de los cuales se encuentra listado en la última versión aprobada del Plan de Gestión del Programa de Desarrollo de Infraestructura Aeroportuaria (PGP). Siendo que en cada subproyecto se verifican

<sup>6</sup> "1.29 Documentación Descriptiva y el Proceso de Desarrollo de los Proyectos de los Planes Maestros Aeroportuarios.

El concesionario deberá presentar a OSITRAN la documentación sobre los proyectos que conforman el Plan Maestro Detallado de Desarrollo necesarios para permitir la ejecución adecuada de programas de aseguramiento y control de calidad."



las diez (10) etapas a las que alude el numeral 1.29 del Anexo 14 del Contrato de Concesión, las cuales son:

- Etapa de Desarrollo 1: Planificación.
- Etapa de Desarrollo 2: Programación.
- Etapa de Desarrollo 3: Diseño esquemático.
- Etapa de Desarrollo 4: Desarrollo de diseño.
- Etapa de Desarrollo 5: Preparación de los planos y especificaciones técnicas de construcción.
- Etapa de Desarrollo 6: Concurso para el proyecto de construcción y adjudicación del contrato de construcción (de ser aplicable).
- Etapa de Desarrollo 7: Construcción.
- Etapa de Desarrollo 8: Conclusión formal del proyecto de construcción.
- Etapa de Desarrollo 9: Ocupación de las instalaciones terminadas y puestas en marcha.
- Etapa de Desarrollo 10: Inspección final de las instalaciones un (1) año después de la ocupación.

27. En este contexto, LAP menciona que *"la previsión de las etapas de desarrollo, tiene como finalidad "permitir la ejecución adecuada de programas de aseguramiento y control de calidad" por parte del supervisor, tutelando - paso a paso - que las obras a ser realizadas por el concesionario en torno al proyecto, se adapten a los requerimientos exigidos por el contrato de concesión (RTM y Estándares Básicos)"*.

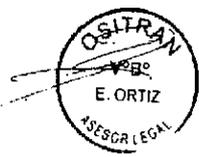
28. Asimismo, menciona que *"la construcción del proyecto aeroportuario está sujeto al estricto cumplimiento de las etapas antes referidas, permitiendo que la supervisión se realice desde la fase inicial de planificación hasta la conclusión y puesta en marcha del proyecto citado. De ello se deriva, entre otros aspectos, que no es posible hacer referencia a la "culminación" del proyecto constructivo si es que dicha alusión no es entendida en el marco de lo previsto en el citado numeral 1.29 del Anexo 14"*.

#### D.2. De la Etapa de Desarrollo 8

29. Al respecto, LAP señala que *"En relación con la Etapa de Desarrollo 8 (conclusión formal del proyecto de construcción) LAP requiere presentar, como parte de la documentación vinculada al "Desarrollo del subproyecto", las memorias descriptivas, las especificaciones y los planos "As-built"."*

30. Indica también que *"En cualquier escenario, para efectos de llevar a cabo la inscripción ante los Registros Públicos del proyecto constructivo aeroportuario correspondiente al Periodo Inicial, es necesario contar con la información correspondiente a la etapa de Desarrollo 8 - debidamente aprobada por el OSITRAN - de todos y cada uno de los subproyectos que conforman el proyecto referido"*.

31. En esa misma línea LAP señala que para la etapa de Desarrollo 8 también se requiere presentar la liquidación contable del subproyecto respectivo, la misma que recoge las valorizaciones de obra aprobadas en la etapa de Desarrollo 7 (Construcción), con el fin de determinar el valor final de cada subproyecto así como del proyecto constructivo en su conjunto.



32. Por lo tanto, de acuerdo a lo afirmado por el Concesionario, para el cumplimiento de la Etapa de Desarrollo 8, conclusión formal del proyecto de construcción, se requiere presentar: i) memorias descriptivas, ii) especificaciones, iii) los planos "As-built" y iv) la liquidación contable de cada subproyecto respectivo.

### D.3. Del Marco Legal aplicable

33. Sobre este aspecto, LAP señala que el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, mediante Oficio No. 453-2008-MTC/10.05 del Director de la Oficina de Patrimonio, señaló que para la inscripción de los bienes inmuebles que constituyen "Mejoras", en el marco del Contrato de Concesión del AIJCH, es de aplicación la Ley N° 26512, Ley que declara de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.
34. Asimismo, indica que dicha norma establece que *"para registrar a favor del MTC los bienes inmuebles que constituyen Mejoras, es necesario presentar ante la Oficina Registral de Lima y Callao una "memoria descriptiva del terreno y de las construcciones indicándose el material de construcción utilizado y la distribución de la fabrica a la que se acompañarán los planos de arquitectura suscritos por un profesional autorizado para tal efecto..."*.
35. Añade, sobre el particular, que la información referida en el párrafo anterior se obtiene únicamente de los documentos denominados "Memorias" y "Planos As-Built", así como de la liquidación contable producto de la aprobación de valorizaciones de las obras. Acotando además, que a pesar que **la Ingeniería de cada subproyecto es aprobada en primera instancia durante la Etapa de Desarrollo 5** (Preparación de los planos, memorias descriptivas y especificaciones técnicas de construcción), es posible – y no poco frecuente- que la misma sufra modificaciones o actualizaciones durante la Etapa de Desarrollo 7 (etapa de construcción).
36. Así también, manifiesta que durante la Etapa de Desarrollo 8 la ingeniería aprobada en la Etapa de Desarrollo 5 y posiblemente modificada en la Etapa de Desarrollo 7, es actualizada en función de los cambios y decisiones que podrían haber sido aprobados durante la construcción para generar así las memorias, las especificaciones y los planos conforme a obra o planos "As - Built".
37. Finalmente, reitera que ***"solo es posible contar con la información contenida en las "Memorias" y los "Planos As-built" (documentos que contienen la ingeniera del subproyecto) una vez concluida íntegramente y aprobada por el supervisor de la Etapa de Desarrollo 8. Dado que las "Memorias" y los "Planos As-built" contienen la información requerida por la normativa aplicable para proceder con la inscripción registral de un inmueble, no cabe sino concluir que el trámite de registro del inmueble respectivo – en el caso del AIJCh- sólo podría ser iniciado cuando se cuente con la aprobación de la Etapa de Desarrollo 8 de todos y cada uno de los subproyectos del proyecto constructivo aeroportuario del Periodo Inicial"***.



38. De otro lado, LAP señala que "mediante Oficio N° 453-2008-MTC/10.05 (notificado a LAP el 6 de agosto de 2008), el MTC señaló que el valor de construcción consignado en el expediente a elaborar a efectos de inscribir las Mejoras referidas a bienes inmuebles ubicados en el AIJCh, debía ser el "valor real de la obra".
39. En ese sentido, agrega la Concesionaria, que la inscripción de los bienes inmuebles que constituyen Mejoras ejecutadas por LAP **no solo se encuentra sujeta a la preparación y aprobación de los ya mencionados planos As-built**, que se producen en la etapa de desarrollo B, sino que también de la información referida al valor de los bienes a ser inscritos.
40. En suma, según lo manifestado por LAP, para efectos de que éste, pueda realizar la inscripción de las Mejoras en los Registros Públicos, debe de contar con la información de las "Memorias Descriptivas", los "Planos As-built" y "el valor real de los bienes a ser inscritos", información que es desarrollada y presentada para la aprobación de OSITRAN durante la Etapa de Desarrollo B. De lo antes advertido se puede concluir que para LAP solo es posible contar con la información, antes señalada, en la Etapa de Desarrollo B.
41. Concluye LAP, manifestando que: *"debe entenderse – en nuestra opinión – que los tres (3) meses señalados en la cláusula 5.7.1. como plazo para inscribir las Mejoras inmuebles en el Registro Público, empieza a computarse sólo una vez aprobada por el OSITRAN la etapa en la que se da por concluido formalmente el proyecto citado (es decir, la Etapa de Desarrollo B) y notificada a LAP dicha aprobación, ya que recién a partir de este hito se cuenta con documentación final y definitiva que servirá de soporte e integrará el expediente a ser presentado, primero ante el MTC, para su revisión y aprobación, y luego a los Registros Públicos, para su inscripción correspondiente"*.

#### D.4. De otras consideraciones relevantes

42. LAP señala que la posición antes expuesta es una práctica que se viene dando desde tiempo atrás, argumentando que existen actas suscritas por OSITRAN, TYPASA, LLILAE y LAP en reuniones de trabajo donde se acordaron, entre otros aspectos, que *"Para la inscripción en Registros Públicos de las mejoras del aeropuerto, se requiere de planos conforme a Obra o As-Built aprobados. Los planos as-built son parte de la Fase B "Recepción Provisional" del Plan de Gestión del Programa de Desarrollo (PGP). La gestión de inscripción en los Registros Públicos está prevista iniciarse una vez aprobada la Fase B"*.

#### E. Evaluación de Argumentos

##### E.1. De la Solicitud de Interpretación

43. La solicitud de Interpretación es respecto del Numeral 5.7.1 de la Cláusula Quinta del Contrato de Concesión del AIJCH que señala lo siguiente: *"Las mejoras referidas a bienes inmuebles, deberán estar inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo, a nombre del Concedente o de quién éste designe, dentro del plazo de tres (3) meses de culminada su construcción o ejecución (...)"*.



## E.2. Del Análisis de la Propuesta de Interpretación

44. La Cláusula 5.1 del Contrato de Concesión del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (AIJCH), referida al Régimen de los Bienes de la Concesión, señala, entre otros aspectos que, "(...) Durante la Vigencia de la Concesión, el Concedente, o quien éste designe tendrá el derecho de propiedad de los Bienes de la Concesión, salvo lo dispuesto en el inciso 5.7.2 de la Cláusula 5.7 del presente Contrato. El Concesionario tendrá la posesión, el uso y disfrute de los Bienes de la Concesión, la operación del Aeropuerto, la prestación de los Servicios Aeroportuarios, la implementación de las Mejoras, así como el ejercicio de los derechos que sean necesarios para que cumpla con las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato y las Leyes Aplicables. (...)".
45. La Cláusula 5.6 del mencionado Contrato de Concesión establece las Mejoras Obligatorias, Complementarias y Eventuales que el Concesionario debe realizar durante el Período Inicial y el Período Remanente de Vigencia de la Concesión.<sup>7</sup>

En particular, dicha cláusula en su numeral 5.6.1.1 sobre las Mejoras Obligatorias establece, entre otros, que **"El Concesionario está obligado a iniciar la construcción de las Mejoras Obligatorias dentro del plazo de un (1) año contado a partir de la Fecha de Cierre y concluir la construcción de las Mejoras Obligatorias antes de la finalización del Período Inicial"**. (el subrayado y negrita es nuestro).

46. En razón de ello, el Concesionario LAP se comprometió a realizar durante el Período Inicial dichas mejoras obligatorias para lo cual estableció los Hitos de Inversión durante dicho período.
47. Las Mejoras obligatorias, con los niveles de inversión establecidos en el Contrato de Concesión así como el Presupuesto y Programa de Inversiones vigente, han sido ejecutadas y culminadas por LAP al 31 de diciembre del 2008.
48. Así también, el Contrato de Concesión en lo referente a la inscripción en los Registros Públicos de los bienes inmuebles, producto de la ejecución de las Mejoras en el AIJCH, señala lo siguiente:

**"... 5.7.1 Las Mejoras referidas a bienes inmuebles, deberán estar inscritas, en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo, a nombre del Concedente o de quien éste designe, dentro del plazo de tres (3) meses de culminada su construcción o ejecución...."**

(La negrita es nuestra)

49. Mediante el pedido de Interpretación, LAP manifiesta que **"... para registrar a favor del MTC los bienes inmuebles que constituyen Mejoras, es necesario presentar ante la Oficina Registral de Lima y Callao una "memoria descriptiva del terreno y de las construcciones indicándose el material de construcción utilizado y la distribución**

<sup>7</sup> Conforme a lo establecido en la Cláusula Primera del Contrato de Concesión (Definiciones), la duración de la Concesión está dividida en dos períodos, el Período Inicial (comprendido del 14 de febrero de 2001 al 31 de diciembre de 2006) y el Período Remanente (comprendido entre el 01 de enero de 2009 al 13 de febrero de 2031).



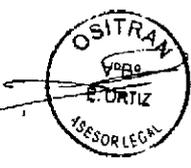
de la fábrica a la que se acompañaran los planos de arquitectura suscritos por un profesional autorizado para tal efecto...”.

“...Dicha información se obtiene únicamente de los documentos denominados “Memorias” y “Planos As-built” así como de la liquidación contable producto de la aprobación de las valorizaciones de las obras, los mismos que en el caso del AIJCh, son elaborados por LAP como parte de la Etapa de Desarrollo 8 prevista en el numeral 1.29 del Anexo 14 del Contrato de Concesión, para su posterior revisión y aprobación por el OSITRAN”.

50. No obstante lo señalado por LAP, el Contrato de Concesión establece que es responsabilidad del Concesionario la inscripción de las edificaciones de las Mejoras en el “Registro de la Propiedad Inmueble respectivo” dentro de los tres (3) meses siguientes de culminada su construcción o ejecución, en el presente caso, la culminación de las Mejoras Obligatorias contempladas para el Periodo Inicial se dio al 31 de diciembre de 2008, por lo que los tres (3) meses, para su inscripción en los Registros Públicos, deben ser computados a partir del 01 de enero de 2009.
51. Siendo ello así, la culminación de la construcción de las Mejoras Obligatorias antes de la finalización del Periodo Inicial y su correspondiente inscripción en los Registros Públicos, dentro de los 3 meses siguientes de culminada su construcción o ejecución, esto es hasta el 31 de marzo de 2009, es de responsabilidad de LAP, de conformidad con el Principio de Vinculación Contractual previsto en el artículo 1361° del Código Civil, norma sustantiva que establece que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.
52. De manera general, cabe señalar que para las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución No. 248-2008-SUNARP-SN, establece lo siguiente:
  - En los artículos 50J y 50K se indica que la inscripción de una declaratoria de fábrica, su ampliación, modificación o remodelación, se inscribirá en mérito a los siguientes documentos:
    - a) Formulario Único de Edificaciones (Ley 29090); Escritura Pública que inserte el Formulario Único de Edificaciones, Formulario por la SUNARP (Ley 27157), u otro señalado en normas especiales;
    - b) Plano de ubicación y localización, autorizado por profesional;
    - c) Plano de distribución, autorizado por profesional; y,
    - d) En caso de remodelación, ampliación y modificación de fábrica.- i) Memoria descriptiva de la edificación resultante, ii) Plano de distribución, en donde se detallen los elementos eliminados o modificados; y, iii) Plano de distribución de la edificación resultante.
  - Cabe resaltar, que en caso que la fábrica haya sido aprobada por la Municipalidad estos documentos ya no se presentan.
  - Así también, se debe agregar que el asiento de declaratoria de fábrica debe contener: (a) Distribución de ambientes; (b) Área techada de cada piso; (c) El área libre del primer piso; (d) Fecha de finalización de la obra; (e) Valorización; y (f) Nombre del profesional que interviene en la fábrica.



53. De otro lado, la Ley N° 26512, Ley que declara de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, aplicable al presente caso, por tratarse de bienes del Concedente, los que se deben inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble, señala en sus artículos 3º, 4º, 6º, 8º y 9º, que se inscribirán terrenos, edificaciones, construcciones e inmuebles en general (se incluye inscripción de dominio, declaraciones o constataciones de fábrica y demás) de propiedad del MTC en un plazo máximo de diez (10) días, bajo responsabilidad.
54. Así también, dicha norma especifica qué documentos son los que se deberán presentar al Registrador, entre los que tenemos:
- a) **Memoria descriptiva.** En el caso de declaración de fábrica, esta memoria se referirá al terreno y a las construcciones, especificando material de construcción utilizado y la distribución de la fábrica. Se adjuntarán planos de arquitectura suscritos por profesional (esta memoria descriptiva y plano también se presentarán a la Municipalidad para que se incorporen a su plano catastral).
  - b) **Plano de ubicación.**
  - c) **Declaración jurada** en la que el MTC señale que los bienes objeto de registro no se encuentran inmersos en procesos judiciales.
55. La inscripción, a que se refiere el artículo 3º de la citada Ley, será realizada de manera provisional por el plazo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de publicación del aviso a que se refiere el artículo 8º; dicha inscripción, a solicitud de los Ministerios, se convertirá en definitiva una vez transcurrido el plazo indicado, sin que haya mediado oposición judicial de tercera persona.
56. En suma, a la luz de la norma especial antes descrita, es posible inscribir las modificaciones de fábrica (Mejoras) del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, en función a los términos establecidos en la Ley N° 26512, teniéndose en consideración que se trata de bienes que pertenecen al sector del Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC, siendo suficiente, para proceder a la inscripción registral, que se cumplan los requisitos establecidos en esa ley.
57. De lo antes advertido, se puede concluir que sí es posible que el Concesionario LAP cuente con la información necesaria, para la inscripción en Registros Públicos de la Mejoras efectuadas en el AIJCH, en aplicación a la Ley N° 26512.
58. Así también, se debe agregar que la Ley N° 26512, norma excepcional aplicable al presente caso, no señala como requisito para la inscripción registral la presentación de documento que contenga el valor del costo real de la obra.
59. Estando al análisis desarrollado y a los términos de la solicitud presentada por LAP, y considerando que la ejecución o culminación de la construcción de las Mejoras Obligatorias se realizó antes de la finalización del Periodo Inicial de la Concesión (31 de diciembre de 2008), tal como lo señala el Acta de Inspección N° 002-09-INVERSIONES de la Gerencia de Supervisión de OSITRAN, el plazo de tres (3) meses para la correspondiente inscripción en los Registro Públicos, a que se refiere la cláusula 5.7.1 del Contrato de Concesión del AIJCH, se debe computar desde el 01 de enero de 2009 hasta el 31 de marzo de 2009.



60. Asimismo, se debe añadir que, de no haber concluido la construcción de las Mejoras Obligatorias antes de la finalización del Periodo Inicial, se habría generado un incumplimiento de parte de LAP, pasible de aplicación de las penalidades establecidas en el numeral 5.8 del Contrato de Concesión.
61. Por otro lado, teniendo en cuenta lo expuesto por LAP y considerando el tiempo transcurrido, desde la culminación de la construcción de las Mejoras del Periodo Inicial hasta la fecha, amparar la línea interpretativa del Concesionario, conllevaría en los hechos a que la inscripción de estas Mejoras esté sujeta o condicionada a que LAP presente, cuando esta parte lo crea conveniente, los documentos luego de la aprobación de la Etapa de Desarrollo 8, lo cual constituiría un absurdo, ya que, además, no se encuentra así estipulado en el Contrato de Concesión.

#### IV. CONCLUSIONES:

62. La solicitud de interpretación cumple con el requisito de admisibilidad previsto en el numeral 6.1 de los Lineamientos para la Interpretación y Emisión de Opiniones sobre Propuestas de Modificación y Reconversión de Contratos de Concesión.
63. El Contrato de Concesión establece que las Mejoras referidas a bienes inmuebles deberán estar inscritas, en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo, a nombre del Concedente o de quien éste designe, dentro del plazo de tres (3) meses de culminada su construcción o ejecución. En tal sentido, considerando que la ejecución o culminación de la construcción de las Mejoras Obligatorias se debió realizar antes de la finalización del Periodo Inicial de la Concesión, es decir antes del 31 de diciembre de 2008, a partir del 01 de enero de 2009 se inicia el computo de los tres (3) meses que tenía el Concesionario para inscribir las Mejoras en Registros Públicos.
64. La Ley N° 26512, que declara de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, señala como requisitos para la inscripción del dominio de los terrenos, edificaciones, construcciones e inmuebles en general de propiedad del Estado asignados y/o donados a los Ministerios de Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción – hoy MTC, la presentación de: i) Memoria Descriptiva; ii) Plano de Ubicación; y iii) Declaración Jurada donde se declare que los bienes que se pretenden registrar no son materia de procedimientos judiciales. Por tanto, si es posible que el Concesionario LAP cuente con la documentación necesaria para la inscripción en Registros Públicos de las Mejoras Obligatorias efectuadas en el AIJCH, en aplicación de la Ley N° 26512.

#### V. RECOMENDACIONES:

Al Consejo Directivo:

65. Se recomienda que el Consejo Directivo, en uso de la atribución a que se refiere el Literal e) del Numeral 7.1 del Artículo 7° de la ley N° 26917, interprete lo siguiente:



"El Contrato de Concesión del AIJCh en su cláusula 5.7.1 establece que: las Mejoras referidas a bienes inmuebles, deberán estar inscritas, en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo, a nombre del concedente o de quien éste designe, dentro del plazo de tres (3) meses de culminada su construcción o ejecución. En tal sentido, considerando que la ejecución o culminación de la construcción de las Mejoras Obligatorias se realizó antes de la finalización del Periodo Inicial de la concesión (31 de diciembre de 2008), se concluye que el plazo de 3 meses para la correspondiente inscripción en los Registro Públicos corre desde el 01 de enero de 2009 hasta el 31 de marzo de 2009".

66. Disponer se haga de conocimiento del Ministerio de Transportes y Comunicaciones y de Lima Airport Partners S.R.L., el presente informe para los fines correspondientes.

Atentamente,



**ROBERTO VÉLEZ SALINAS**  
Gerente de Asesoría Legal



**LUIGI D'ALFONSO CROVETTO**  
Gerente de Supervisión (e)



JMQ/bds  
Reg. Sal. N°20461-10  
Ref. HT 22155-2009

