



Municipalidad Provincial de Paita

RESOLUCIÓN DE ALCALDIA

"Año de la Promoción de la Industria Alimentaria y del Compromiso Climático"

Nº 582-2014-MPP/A
Paita, 25 de agosto de 2014

VISTO: El Expediente Nº 10866-2014 de fecha 06 de junio de 2014, correspondiente al señor Luis Orlando Limo Cárcamo, en representación del señor Juan Víctor Moreano Henríquez, sobre Titulación del Lote Nº 23 de la Mz. "I" de la Zona Comercial de Paita; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad al artículo 194º de la Carta Magna vigente, modificado por el artículo único de la Ley Nº 27680 - Ley de Reforma Constitucional del Capítulo XIV del Título IV, sobre Descentralización, publicada el 07 de Marzo de 2002 y de la Ley 28607 publicada el 04 de octubre de 2005, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Nº 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, los Gobiernos Locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia dentro de su jurisdicción. Dicha autonomía que la Constitución Política del Estado establece a las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, mediante Resolución Municipal Nº 577-89-A-MPP de fecha 16 de noviembre de 1989, se resolvió adjudicar en venta el lote denominado 6 y 23 de la denominada Zona Comercial a favor de don Víctor Manuel Landa Machero, cuyas líneas y linderos son: Por el Frente: Con carretera Paita - Piura con 11.50 ml, Por la Derecha Entrando: Con lote 7 y 22 con una recta de 44.00 ml, Por la Izquierda Entrando: Con Lote F con una recta de 42.00 ml, Por el Fondo: Carretera Paita - Sullana con 11.50 ml, y con un Área: 494.50 m².

Que, mediante el expediente del visto, acude a esta instancia el señor Luis Orlando Limo Cárcamo, en representación del señor Juan Víctor Moreano Henríquez, conforme al Poder por Escritura Pública inscrito en la Partida Nº 11111412 de la Zona Registral Nº 1 - Sede Piura, manifestando que habiéndose independizado en la Partida Electrónica Nº 11134520 el Lote Nº 23 de la Manzana "I" de la Zona Comercial de Paita, solicita la titulación del mismo a favor de doña Maryorie Paz Chapilliquen, en mérito al contrato privado de compraventa de inmueble suscrito con fecha 21 de agosto de 2012.

Que, con Informe Nº 059-2014-MPP-GDUyR-SGPLAUCATyAA.HH/SEQC de fecha 19 de junio de 2014, la Encargada del Área de Catastro de la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos, señala que mediante Escritura Pública de Compra Venta Nº 702 que otorgó la Municipalidad Provincial de Paita a favor del señor Víctor Manuel Landa, se adjudicó en venta el Lote 6 y 23 de la denominada Zona Comercial de Paita, anotándose preventivamente el Lote Nº 06 en la Ficha Nº 5839 y el Lote Nº 23 en la Ficha Nº 5838 en el Registro de Propiedad Inmueble de Piura, efectuándose posteriormente diversas transferencias respecto de las cuales se ha verificado que las transferencias realizadas según Escritura Pública Nº 702, 523, 491, 1598 y 1696 del Lote 23 se han registrado según Copia Literal Partida Nº 00028330 en el Lote Nº 06, encontrándose que ha existido un error de omisión en la cláusula primera de la escritura inicial, al no especificar la descripción, medidas y colindancias de cada Lote, siendo que además de ello se describe contradictoriamente en las cuatro escrituras siguientes la designación de lote y frente, tal como se especifica en la Memoria Descriptiva aprobada con Resolución Nº 331-98-A-MPP de fecha 16 de octubre de 1998 del Replanteo de Manzanas y Lotización de la Zona Comercial inscrita en la Partida Nº 11012906, únicamente solo corresponde el frente en cada escritura con la ubicación del predio según Plano y Verificación en campo.

Que, ante ello, recomienda la actualización de Minuta Aclaratoria especificando las transferencias que corresponden a cada Lote (Nº 06 y Nº 23), indicando la actualización a favor del último propietario según escrituras otorgadas, así como en la designación de medidas y colindancias, debiendo actualizar la colindancia (frente) de cada lote, dado a que el instrumento legal existente ha generado la inscripción errada del titular, quedando pendiente la rectificación de la Titularidad en la Base Catastral, conforme se detalla a continuación:

- **Lote Nº 23 de la Mz. "I":** A favor de Juan Víctor Moreano Henríquez, con la aclaración de las cinco (5) transferencias realizadas (Escritura Nº 702, 523, 491, 1598 y 1696):

Por el Frente: Colinda con Av. Miguel Grau (carretera Paita-Piura) mediante una línea recta de 11.50 ml.

Por la Derecha Entrando: Colinda con Lote Nº 22, mediante una línea recta de 22.00 ml.

Por la Izquierda entrando: Colinda con Lote G, mediante una línea recta de 21.00 ml.

Por el Fondo: Colinda con Lote Nº 06, mediante una línea recta de 11.50 ml.

Área: 247.25 m².





Municipalidad Provincial de Paita

RESOLUCIÓN DE ALCALDIA

Perímetro: 66.00 ml.

- **Lote N° 06 de la Mz. "I":** A favor de Mantenimiento, Reparaciones Industriales Navales E.I.R.L (MARINNA E.I.R.L), con la aclaración de las tres (3) transferencias realizadas (Escritura N° 702, 522 y 406):

Por el Frente: Colinda con Av. Industrial (carreta Paita-Sullana), mediante una línea recta de 11.50 ml.

Por la Derecha Entrando: Colinda con Lote F mediante una línea recta de 21.00 ml.

Por la Izquierda Entrando: Colinda con Lote N° 07, mediante una línea recta de 22.00 ml.

Por el Fondo: Colinda con Lote N° 23, mediante una línea recta de 11.50 ml.

Área: 247.25 m².

Perímetro: 66.00 ml.

Que, mediante Informe N° 162-2014/MPP/GDUyR/SGPLAUCATyAA.HH/JMRM de fecha 26 de junio del 2014, la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos señala que visto la copia fedateada de la Escritura Pública N° 702 que otorga la Municipalidad Provincial de Paita a favor de Víctor Manuel Landa Machero, en la cual se adjudica en venta el Lote N° 06 y N° 23 de la denominada Zona Comercial I, indica que vistas estas colindancias y medidas, se aprecia como si ambos lotes (Lote N° 06 y N° 23) estuvieran acumulados; asimismo se ha verificado que las transferencias realizadas según Escritura N° 702, 523, 491, 1598 y 1696 del Lote N° 23 se han registrado según Copia Literal Partida N° 00028330 en el Lote N° 06, encontrándose que ha existido un error de omisión en la cláusula primera en la Escritura Pública inicial, al no especificar la descripción, medidas y colindancias de cada Lote, precisando que el instrumento legal existente ha generado la inscripción errada del titular, quedando pendiente la rectificación de Titularidad en la Base Catastral.

Que, al respecto, la Asistente Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural a través del Informe N° 014-2014-GDUyR/MPP/MAGL de fecha 15 de julio de 2014, señala que las transferencias concernientes al Lote N° 23 se han registrado erróneamente en la Partida N° 00028330 correspondiente al Lote N° 06, siendo además que las mismas se han registrado consignando un error de omisión que viene dándose desde la cláusula primera de la escritura inicial; señala además que en la Escritura Pública N° 702 de fecha 29 de diciembre de 1989, mediante la cual la Municipalidad Provincial de Paita transfiere en venta a favor del señor Víctor Manuel Landa Machero, el predio que fuera de propiedad municipal, denominado en dicha Escritura Pública como Lote de Terreno 06 y N° 23 de la Zona Comercial de Paita, de un área de 494.50m² en la cual se ha consignado erróneamente los linderos y área del predio; siendo así recomienda proceder con la emisión de una Minuta Aclaratoria en donde se consigne el área y medidas perimétricas correctas del Lote N° 23, debiendo para ello tomar en cuenta la transferencia primigenia del Lote N° 23, la misma que se hizo efectiva mediante Escritura Pública N° 702 de fecha 29 de diciembre de 1989, a través de la cual la Municipalidad Provincial de Paita transfiere dicho lote a favor del señor Víctor Manuel Landa Machero.

Que, asimismo recomienda tomar en consideración la última transferencia del Lote N° 23 que no ha sido registrada, la cual se llevó a cabo con fecha 21 de agosto de 2012, mediante la cual el señor Juan Víctor Moreano Henríquez, representado por el señor Luis Orlando Limo Cárcamo, celebró un contrato privado de compraventa del inmueble ubicado en la Mz. A Lote N° 23 con la señora Maryorie Paz Chapilliquen, no elevándose a la fecha a Escritura Pública dicho contrato, asimismo indica que existe una última transferencia registrada correspondiente al Lote N° 06, a través de la suscripción de la Escritura Pública de fecha 23 de octubre de 2000, mediante la cual la señora Thelma Mercedes Guerra Talledo, transfiere en donación a favor de Juan Víctor Moreano Henríquez, representado por la señora Inés Mercedes Henríquez Guerra de Moreano, el Lote de terreno signado con el N° 06 de la Zona Comercial del Distrito y Provincia de Paita, cuya donación fue registrada en la Partida 28330 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura.

Que, con Informe N° 375-2014-GAJ-MPP de fecha 16 de julio de 2014, la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que la génesis del derecho primigenio se encuentra en la Resolución de Alcaldía N° 577-89-A-MPP de fecha 17 de noviembre de 1989, la misma que a contenido errores materiales que han conllevado a que no se haya inscrito adecuadamente las áreas, medidas y linderos correctamente de los lotes 6 y 23, por lo que corresponde emitir el acto administrativo, esto es la resolución rectificatoria que contenga los datos exactos para cada lote, a fin de que a través de esta resolución se efectúe la rectificación que corresponde, teniendo en consideración que no puede efectuarse la actualización de minuta por cuanto tendría que hacerse respecto al adjudicatario primigenio el señor Víctor Manuel Landa Machero en el año 1989, y con el transcurso del tiempo la propiedad de los lotes se ha transferido indistintamente; por lo que estando a las consideraciones expuestas, opinó se emita la resolución rectificatoria a través del órgano municipal competente y asimismo se proceda a hacer efectiva la





Municipalidad Provincial de Paita

RESOLUCIÓN DE ALCALDIA

devolución de los derechos cancelados por cuanto se trata de un error de la administración pública atribuible de oficio, indicando que se debe disponer que la Subgerencia de Catastro actualice la información que obra en el catastro municipal en relación a la titularidad de los lotes.

Que, asimismo, la Gerencia de Asesoría Jurídica a través del Informe N° 388-2014-GAJ-MPP de fecha 22 de julio de 2014, señala que a fin de rectificar la inexactitud registral derivada de las Partidas Electrónicas N° 28330 del Lote N° 6 y N° 28329 del Lote 23 (partida caduca), siendo que el Lote N° 23 en la actualidad se encuentra independizado en la Partida N° 11134520 del Registro de Propiedad Inmueble de Piura a favor de la Municipalidad Provincial de Paita, se debe tener en cuenta que no procederá la rectificación siempre y cuando existan obstáculos en la Partida Registral que lo impidan, y siendo que en el presente caso los obstáculos están representados por las anotaciones de compraventa en cada Partida Electrónica tanto del Lote 6 y 23 (preventiva), en vista de ello y a fin de obtener la rectificación se debe mediar con dichos obstáculos, para lo cual se requiere que los últimos titulares registrales que se desprenden de los asientos de las Partidas Electrónicas, esto es el señor Juan Víctor Moreano Henríquez (Lote N° 06) y la persona jurídica denominada MARINNA E.I.R.L (Lote N° 23) presten su consentimiento de manera conjunta o separada a través del documento notarial, de estar de acuerdo con las rectificaciones que contendrá el acto administrativo propuesto, por lo que opina que las partes involucradas en la propiedad o sus apoderados, según sea el caso, de los Lotes 6 y 23 de la Zona Comercial de Paita, previamente a la emisión de la Resolución Rectificatoria, cumplan con presentar instrumento Público donde conste su consentimiento de aprobar dicha rectificación.

Que, ante ello, mediante Carta N° 324 y 325-2014-MPP/GM de fecha 25 de julio del 2014, la Gerencia Municipal puso de conocimiento a los titulares registrales de los lotes materia de aclaración la recomendación efectuada por la Gerencia de Asesoría Jurídica, para que presten su consentimiento de manera conjunta o separada a través del documento notarial de estar de acuerdo con las rectificaciones que contendrá el acto administrativo; siendo que en respuesta a ello, con fecha 06 de agosto de 2014, el señor Luis Orlando Limo Cárcamo en representación de la empresa Mantenimiento, Reparaciones Industriales Navales E.I.R.L (MARINNA E.I.R.L) y del señor Juan Víctor Moreano Henríquez, hace llegar la Escritura Pública N° 460 y 461 de fecha 05 de agosto de 2014, a través de las cuales sus representados otorgan consentimiento para efectuar la rectificación de la inexactitud registral del Registro de Propiedad Inmueble.

Que, teniendo en cuenta lo expuesto, mediante Proveído N° 244-2014-GAJ.MPP de fecha 08 de agosto de 2014, la Gerencia de Asesoría Jurídica señaló que habiendo cumplido las partes interesadas con hacer efectivas las recomendaciones planteadas, se debe proceder a emitir la resolución administrativa que corresponde.

Que, de conformidad con las visaciones de la Gerencia Municipal, Gerencia de Secretaria General, Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural y Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos.

Por las consideraciones expuestas, y con las facultades que confiere la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: MODIFICAR la Resolución de Alcaldía N° 577-89-A-MPP de fecha 17 de noviembre de 1989, que adjudica en venta el Lote N° 6 y 23 de la Manzana "I" de la Zona Comercial de Paita, en el extremo referente a las áreas, medidas y linderos de los Lotes N° 6 y N° 23 de la Manzana "I", conforme a las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, debiendo quedar establecido que las áreas, medidas y linderos correctos de los Lotes N° 6 y N° 23, son las siguientes:

Lote N° 6 de la Mz. "I" Zona Comercial:

Por el Frente: Colinda con Av. Industrial (carreta Paita-Sullana), mediante una línea recta de 11.50 ml.

Por la Derecha Entrando: Colinda con Lote F mediante una línea recta de 21.00 ml.

Por la Izquierda Entrando: Colinda con Lote N° 07, mediante una línea recta de 22.00 ml.

Por el Fondo: Colinda con Lote N° 23, mediante una línea recta de 11.50 ml.

Área: 247.25 m².

Perímetro: 66.00 ml.

Partida Registral: 28330

Propietario: Mantenimiento, Reparaciones Industriales Navales E.I.R.L (MARINNA E.I.R.L)





Municipalidad Provincial de Paita

RESOLUCIÓN DE ALCALDIA

Lote N° 23 de la Mz. "I" Zona Comercial:

Por el Frente: Colinda con Av. Miguel Grau (carretera Paita-Piura) mediante una línea recta de 11.50 ml.

Por la Derecha Entrando: Colinda con Lote N° 22, mediante una línea recta de 22.00 ml.

Por la Izquierda entrando: Colinda con Lote G, mediante una línea recta de 21.00 ml.

Por el Fondo: Colinda con Lote N° 06, mediante una línea recta de 11.50 ml.

Área: 247.25 m².

Perímetro: 66.00 ml.

Partida Registral: 11134520.

Propietario: Juan Víctor Moreno Henríquez.

ARTICULO SEGUNDO: ENCARGAR a la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Asentamientos Humanos, oficiar a la Zona Registral N° 01 Sede Piura para la inscripción de la presente resolución rectificatoria de la Resolución de Alcaldía N° 577-89-A-MPP de fecha 17 de noviembre de 1989.

ARTÍCULO TERCERO: Hágase de conocimiento lo resuelto en la presente resolución al señor Luis Orlando Limo Cárcamo en representación del señor Juan Víctor Moreano Henríquez, en su domicilio real sito en Jr. Ramón Castilla N° 136 - Paita, Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, y áreas administrativas correspondientes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

