



## RESOLUCIÓN DE ALCALDIA N° 280- 2022-MDS

Sabandía, 30 de Setiembre del 2022

### VISTO:

Carta de fecha 30 de Mayo de 2022 (Exp. 1607-2022); Memorando N° 370-2022-MDS-A de fecha 30 de Setiembre de 2022; el Informe Legal N° 076-2022-JFMB de fecha 22 de Junio de 2022; Informe N° 605-2022-MDS/GDU de fecha 27 de Setiembre de 2022; y,

### CONSIDERANDO:

Que, las Municipalidades son órganos del Gobierno Local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, así lo establece el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, y concordante el artículo II de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972.

Que, la Constitución Política del Perú en su artículo 139° numeral 3.5 señala como principios y derechos de la función jurisdiccional: "3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional: Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, (...)". "5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan".

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en su Artículo 217.1 señala la facultad de los administrados de contradecir aquel "acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo", de forma concordante, el artículo 218.1 señala que "la apelación es u recurso por medio del cual los administrados pueden impugnar un acto administrativo".

Que, aunado a ello, artículo 220 del TUO de la Ley N° 27444, dispone que la apelación "cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico."

Que, mediante Resolución Gerencial N° 068-2022—GDUR-MDS de fecha 18 de Mayo de 2022, se declaró improcedente el Expediente N° 1325-2022-MDS presentado por la Asociación de Bienestar Social y Ecológico Los Robles inscrito en la Partida Electrónica N° 11179849 de registro de personas jurídicas de la Oficina Registral Arequipa, representada por el Sr. Isaac Quiñones Llamacchima con DNI N° 43302567, quien solicita desafectación de área común del predio con Partida Registral N° 11094198 ubicado en la Urb. Asoc. Semi Rural de Productos Pecuarios Umapalca – Zona II Mz. P Lote 2 Sector Pecuario, Distrito de Sabandía.

Que, mediante escrito de fecha 30 de Mayo de 2022 (Exp. N° 1607), el Sr. Isaac Quiñones Llamacchima con DNI N° 43302567 Presidente de la Asociación de Bienestar Social y Ecológico Los Robles, interpone recurso impugnatorio de apelación, a fin que sea revocada la Resolución Gerencial N° 068-2022-GDUR-MDS de fecha 18 de Mayo de 2022.

Que, con el Informe N° 0375-2022-MDS-GDUR-DOPPUC de fecha 03 de Junio de 2022, la Jefe (e) de la División de Obras Privadas, Planeamiento Urbano y Catastro, Bach. Sussan Pillco Ramos remite el expediente a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural a fin de que sea elevado al Superior Jerárquico.

Que, con la Carta N° 219-2022/MDS/GDUR de fecha 06 de Junio de 2022, la Gerente de Desarrollo Urbano y Rural remite a Asesoría Legal Externa el mencionado expediente para su atención conforme a lo dispuesto en el T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.



Que, mediante Informe Legal N° 076-JFMB-2022 de fecha 22 de Junio de 2022, opina que el recurso de apelación de fecha 30 de Mayo de 2022, interpuesto por la Asociación de Bienestar Social y Ecológico Los Robles, debe ser declarado infundado, en tanto, la desafectación del área común implicaría la contravención de los parámetros urbanísticos y al Reglamento Nacional de Edificaciones, situación, que se encuentra prohibida por el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 – Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias, dando por agotada la vía administrativa.

Que, mediante el Informe N° 605-2022-MDS/GDU de fecha 27 de Setiembre de 2022, la Gerente de Desarrollo Urbano y Rural remite, al Despacho de Alcaldía, el Expediente presentado por la administrada Asociación de Bienestar Social y Ecológico Los Robles con todos los actuados que forman parte del expediente, para el trámite correspondiente.

Que, mediante Memorando N° 370—2022-MDS-A de fecha 30 de Setiembre de 2022, el Despacho de Alcaldía dispone que se proceda con la emisión del acto resolutorio respectivo y con las acciones administrativas correspondientes.

Que, el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba el TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, el TUO de la LPAG), regula en su artículo 217.1 la facultad de los administrados de contradecir aquel “acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo”. Así pues, conforme al artículo 218.1, la apelación es uno de los recursos por medio de los cuales, los administrados pueden impugnar un acto administrativo.

Que, aunado a ello, el artículo 220 del TUO de la LPAG, dispone que la apelación se interpone “cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”.

Que, en el presente caso, al Asociación presentó un recurso de apelación en contra de la Resolución Gerencial N° 068-2022—GDUR-MDS de fecha 18 de Mayo de 2022, señalando que, según la Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, es factible que “en caso que una edificación se presenten secciones de propiedad exclusiva y zonas comunes, es factible el acogimiento a los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o el de independización y copropiedad”.

Que, al respecto, la Ley N° 27157 – Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias, estipula en su artículo 38 que “Los propietarios pueden elegir entre regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad”.

Que, por su parte, el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA que aprueba el TUO del Reglamento de la Ley N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias, estipula en su Artículo 2.3., que las casas en quinta son “unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de viviendas unifamiliares construido sobre un terreno urbanizado, que cuenta, por lo menos, con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común”. Y que, de conformidad con el artículo 126.b del mencionado Reglamento, las quintas son unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común. En ese sentido, el artículo 128 señala que las quintas se encuentran sujetas al régimen de independización y copropiedad, lo cual supone la existencia de bienes de uso común, y de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que son susceptibles de ser independizadas.



Que, por lo tanto, las quintas se constituyen como unidades inmobiliarias en las que existe la propiedad exclusiva, y la propiedad común sobre determinadas áreas, tales como el pasaje que permite el acceso desde la vía pública.

Que, conforme al artículo 135 del Reglamento de la Ley N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias, establece que la celebración de cualquier acto que implique la disposición o limitación de uso de los bienes comunes, debe ser autorizada por la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado con el voto de al menos dos terceras partes de los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva; sin embargo, esa autorización solo será válida siempre que el acto que se pretende realizar no contravenga los parámetros urbanísticos y edificatorios ni las normas de edificación vigentes. Por consiguiente en factible que los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, acuerden la desafectación de un área común, siempre que dicho acto no suponga una contravención a los parámetros urbanísticos o a las normas de edificación.

Que, en el presente caso, el informe N° 0004-2022-MJBA/MDS-GDUR-DOPPUC del Servicio de Asistencia Técnica y Administración para División de Obras Privadas, Planeamiento Urbano, indicó que: i) la subdivisión tipo quinta a la que se sometió la Asociación, "se dio en mérito a, según normativa, sujetarse a las condiciones propias de los lotes normativos de cada zonificación, lo que corresponde a respetar los parámetros urbanísticos, lo que incluye áreas de lotes y frentes mínimos, los cuales garantizan el acceso a éstos"; ii) "al autorizarse la subdivisión Tipo Quinta, se constituyó un área común que garantiza el acceso a los sublotes, por lo tanto, se encontraría bajo el régimen de independización y copropiedad, siendo ésta área común de propiedad de la junta de propietarios. La desafectación corresponde a que un predio pierde la calidad de bien común para convertirse en área de propiedad exclusiva, al realizarse la desafectación, este predio quedaría en propiedad de la junta de propietarios, pero con las características de una propiedad exclusiva, lo que constituye trasladar su dominio, subdivisión, construcción, etc., lo que afectaría a los lotes que se sirven del área común para su acceso, y no cumplirían con los parámetros de frente mínimo"; iii) el área común de 718.62 m<sup>2</sup> y perímetro de 25.05 ml que la Asociación pretende desafectar, sirve de vía de acceso a los lotes de la quinta, por lo que, "al desafectarse, estos pueden perder su acceso y frente, ya no cumpliendo con los parámetros urbanísticos".

Que, como se advierte, en el presente caso la desafectación del área común implica que el área destinada al acceso de los administrados pase a ser de propiedad exclusiva, lo cual contraviene a los parámetros urbanísticos; y que aunado a ello, debe tenerse en consideración que el Reglamento Nacional de Edificaciones establece en el artículo único de su Norma Técnica G.040 que, la quinta es el "conjunto de unidades inmobiliarias unifamiliares de propiedad exclusiva, que se ubican sobre un lote que cuenta con acceso mediante un espacio común".

Que, en consecuencia, no es factible que se realice la desafectación del área común solicitada por la Asociación, en tanto ello implicaría que el acceso a las unidades inmobiliarias de la quinta deje de tener la calidad de propiedad común y pase a ser de propiedad exclusiva; situación que implica una contravención al Reglamento Nacional de Edificaciones y a los parámetros urbanísticos.

Que, es menester indicar que de conformidad con el Artículo 228 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, el acto que se expide con motivo de la interposición de un recurso de apelación, agota la vía administrativa; siendo que sea impugnado ante el Poder Judicial, mediante un proceso contencioso - administrativo.

Estando a lo expuesto, y en uso de las facultades conferidas por el numeral 20 del artículo 20° y artículo 39° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y demás normas pertinentes.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO**, el recurso de apelación presentado por el Sr. Isaac Quiñones Llamacchima con DNI N° 43302567 Presidente de la Asociación de Bienestar Social y Ecológico Los Robles, en contra de la Resolución Gerencial N° 068-2022-GDUR-MDS; en consecuencia, **SE CONFIRMA** la misma, por las consideraciones expuestas en la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** al administrado Sr. Isaac Quiñones Llamacchima con DNI N° 43302567 Presidente de la Asociación de Bienestar Social y Ecológico Los Robles, en la dirección domiciliaria de la Calle Arica N° 113 del Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Arequipa, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

**ARTICULO TERCERO: DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA**, en aplicación del Artículo 228 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

**ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR** a la Unidad de Secretaría General, efectuar la publicación y difusión en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Sabandía.

**REGISTRESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SABANDÍA  
  
Dr. Vidal Gonzalo Gallegos Pinto  
ALCALDE

