



MUNICIPALIDAD
PROVINCIAL DE
HUANCAYO

"Construyendo el futuro de la Nación Wanka"
Gestión Edil 2011 - 2014

RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL No. 068 -2014-MPH/GM.

Huancayo, 19 FEB. 2014

VISTOS : El expediente No. 41197-C-13 del 27.11.2013, presentado por don Jesús Augusto Camarena Landeo, quién solicita nulidad de diversas certificaciones y actuados, sobre certificado de posesión emitidos por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ambiental a favor de Henry Alex Nordman Lermo, e Informe Legal No. 1098-2013-GAL/MPH ;

CONSIDERANDO :

Que, mediante el expediente de Vistos, recurre don Jesús Augusto Camarena Landeo, en representación legal de David Hermilio Guia Pianto, solicitando la nulidad de la visación No. 265-2013, recaída en el expediente No. 15802-N-13 respecto a la memoria descriptiva y planos perimétricos, ubicación y localización del inmueble ubicado en la Av. Huancavelica No. 325, 331 y 337-Huancayo, de legítima propiedad de su poderdante, asimismo nulidad de la asignación irregular de numeración de finca No. 550-2013-GDUA/MPH, del Certificado de Numeración de Finca No. 493-2013-GDUA/MPH, del Certificado Negativo de Catastro No. 182-2013-GDUA/MPH, del Certificado de Parámetros Urbanos y Edificatorios No. 310-2013-GDUA/MPH, y del Certificado de posesión para prescripción adquisitiva de dominio No. 173-2013-GDUA/MPH, otorgado en mérito a la documentación contenida en el Expediente No. 15802-N-132 de fecha 02.05.2013, solicitada por quién no es poseedor y menos propietario, Nordman Lermo Henry Alex, todos respecto del predio ubicado en la Av. Huancavelica Nos. 325-331-337-Huancayo; con un área superficial de 192 m², por cuanto su representado David Hermilio Guia Pianto, es el único propietario del señalado inmueble, adquirido a título oneroso de su anterior y legítima propietaria María Luz Huzco Iriarte, conforme se puede verificar del tracto sucesivo de derechos sustantivos sobre el inmueble, que aparece en la partida electrónica No. 07082344 de la SUNARP Huancayo, ocupando el primer piso del inmueble desde su adquisición, incluso cumpliendo con todas sus obligaciones tributarias y/o de servicios, y sosteniendo proceso judicial de desalojo por ocupante precario contra Henry Alex Nodrman Lermo, para la entrega del resto del inmueble.

A mayor argumentación para la nulidad, señala que la administración municipal, luego de recibir la solicitud de Henry Alex Nordman Lermo, sin cumplir con la notificación del petitorio al propietario, ni con la inspección del inmueble para verificar las declaraciones juradas del solicitante y sus testigos, ha dado trámite y otorgado los certificados pedidos en nulidad, sin tener en cuenta que la propia municipalidad mantiene en sus archivos, la expedición del certificado de posesión, numeración de finca, certificado de parámetros urbanos, visación de planos y memoria descriptiva, del mismo predio expedido a favor de la vendedora del inmueble a su representado, doña María Luz Huzco Iriarte, anterior propietaria del bien, en mérito a los cuales título el inmueble vía prescripción adquisitiva de dominio, registrando su derecho de propiedad en la Partida electrónica No. 07082344 de





MUNICIPALIDAD
PROVINCIAL DE
HUANCAYO

"Construyendo el futuro de la Nación Wanka"
Gestión Edil 2011 - 2014

la SUNARP, trasladando luego la propiedad a favor de su poderdante, quién también tiene formalmente registrado su derecho.

Que, señala además que la Municipalidad tiene en sus archivos, el historial tributario que sobre el inmueble han venido realizando sus anteriores y actual propietario, entre otros don Alberto Lermo Salazar, luego María Luz Huzco Iriarte y actualmente su poderdante, no encontrándose entre ellos Nordman Lermo Henry Alex, quién nunca a tributado, menos pagado arbitrios, y curiosamente la Municipalidad ha certificado su posesión. De igual forma, la Municipalidad tiene la Licencia de Funcionamiento No. 607-2012, otorgado a favor de Jeremías Seguil Osorio, para autorizar el funcionamiento de bodega, internet, locutorio en el local comercial ubicado en la Av. Huancavelica No. 337-Huancayo, en mérito al contrato de arrendamiento otorgado por su anterior propietaria María Luz Huzco Iriarte, a quién mediante carta notarial se le comunicó el traslado de dominio a favor de su representado, en consecuencia si supuestamente se realizó la inspección, cómo se verificó que ésta parte del inmueble la tenía Henry Norman Lermo, es de precisar que dicho negocio se encuentra abierto de 9.00.a.m. a 9.00.p.m. todos los días, incluso domingos y feriados, durante todo el año, y nunca se le visitó para verificar lo señalado.

Que, añade argumentativamente, que la Municipalidad ha asignado numeración de finca a un inmueble que ya contaba con dicha acción a nombre de su anterior propietaria María Luz Huzco Iriarte, en cuyo nombre también se han expedido las certificaciones y visado de memoria descriptiva y planos, así como otorgado certificado de posesión, pero ahora lo mismo se hace con Henry Nordman Lermo, no teniendo posesión como propietario se ha expedido una nueva numeración de finca, certificaciones y visaciones con fines de prescripción adquisitiva, por lo que se ha actuado en causales de nulidad previstas en el art. 10 incs. 1, 2 y 4 de la Ley 27444, al atentar contra el derecho de propiedad de su poderdante, entre otras apreciaciones más, adjuntando copias de documentos según señala prueban lo manifestado.

Que, del análisis del expediente y procedimiento seguido se tiene que con fecha 02.05.2013, don Henry Alex Nordman Lermo, solicitó certificado de posesión por el predio ubicado en la Av. Huancavelica No. 325-331-337, señalando ser heredero de la Familia Lermo Mayta, para lo cual adjuntó los requisitos exigidos, en cuya atención se ha emitido el Informe No. 228-2013-MPH/GDUA/RCHS del 08.05.2013, donde la técnico informante Rocio Huamán Sauñe, realiza una serie de observaciones a la documentación presentada, siendo atendido y subsanado con el expediente No. 16925-N-13 de fecha 10.05.2013, para luego emitirse el Informe No. 279-2013-MPH/GDUA/RCHS del 28.05.13, donde la misma técnico informa que el recurrente se encuentra posesionando el predio, y los testigos ofrecidos por el interesado manifestaron que se encuentra viviendo entre 8 a 10 años, así como en la parte superior del predio existe un letrero que indicaba que se encontraba en litigio se supone el predio, derivando para opinión legal, lo cual se produce con el Informe Legal No. 115-2013-MPH/GDUA/JDVC del 03.07.13, opinando favorablemente el asesor externo de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ambiental, para



finalmente con Informe No. 350-2013-MPH-GDUA/RCHS del 03.07.13, la misma técnico responsable de la inspección señala que revisado los documentos adjuntos, el administrado ha cumplido con todos los requisitos establecidos en el TUPA para la obtención de lo solicitado y cancelado todos los derechos, ante lo cual la Gerencia procede a autorizar la constancia de numeración de finca No. 550-2013-GDUA/MPH de fecha 03.07.2013 por la dirección de la Av. Huancavelica No. 325-331-337-Huancayo, por la misma dirección el Certificado de Numeración de Finca No. 493-2013-GDUA/MPH de fecha 03.07.2013, el Certificado Negativo de Catastro No. 182-2013-MPH/GDUA del 03.07.2013, el certificado de parámetros urbanos y Edificatorios No. 310-2013-GDUA/MPH del 03.07.2013, y finalmente el Certificado de Posesión No. 173-2013-GDUA/MPH del 03.07.2013; contra todos estos documentos expedidos se recurre en nulidad.

Que, de los recaudos adjuntados por el peticionante en nulidad, en el folio 13 de su expediente, figura la certificación expedida por la SUNARP Huancayo, donde figura registrado formalmente la propiedad del inmueble o predio en cuestión con la misma dirección y numeraciones que se otorgó las diversas certificaciones pedidas en nulidad, a nombre del recurrente don David Hermilio Guia Pianto, quién lo adquirió en efecto en calidad de compra venta de su ex propietaria María Luz Huzco Iriarte, según parte notarial de escritura de compra venta de fecha 15.02.2013; luego se aprecia también en el folio 15 de su expediente, los pagos por arbitrios municipales en su nombre por la misma dirección, realizados en el SATH con fecha 05.07.2013, de igual forma en el folio 16 el recibo de pago por agua-alcantarillado correspondiente al mes de octubre del 2013, en el folio 21 el recibo por energía activa de electrocentro correspondiente al mes de abril a octubre del 2013; en el folio 27 la Asignación de Numeración de Finca No. 708-2008-GDUA/MPH que por la misma dirección materia de certificación, se expidió a nombre de María Luz Huzco Iriarte con fecha 30.12.2008, el certificado de posesión, certificado de parámetros urbanos y edificatorios y certificado negativo de catastro expedidos con fecha 30.12.2008 en su nombre, así como también en su nombre diversos recibos de agua, electricidad y arbitrios municipales.

Que, asimismo, en el folio 102 de las pruebas ofrecidas, obra la licencia de funcionamiento No. 607-2012 expedido por la Municipalidad Provincial de Huancayo con fecha 17.07.2012, asignando según numeración de finca en la Av. Huancavelica No. 337-Huancayo, a favor de Jeremías Seguil Osorio, por un área de 25 m², para la actividad de bodega, internet, locutorio, así como el contrato de arrendamiento notarial legalizado entre María Luz Huzco Iriarte como arrendadora y como arrendatario el referido Jeremías Seguil Osorio, contrato de 01 año de duración desde el 01 de abril del 2012 hasta el 01 de abril del 2013, también obra la Carta notarial de fecha 27.05.2013, remitida a éste último por doña María Luz Huzco Iriarte, haciéndole conocer la transferencia del inmueble a favor de David Hermilio Guia Pianto, en el folio 109, obra copia de la demanda de desalojo de fecha 05.11.2012, interpuesta por doña María Luz Huzco Iriarte en su condición entonces de propietaria legítima del inmueble materia del presente trámite, en contra de quién se solicita la nulidad de las certificaciones expedidas en su nombre don Henry Alex Nordman Lermo, en el folio 114 el Acta de Inspección Judicial de fecha 28.05.2013, recaído en la demanda según expediente No. 01146-2012-0-1501-JR-CI-01, donde se hace constar la



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

"Construyendo el futuro de la Nación Wanka"
Gestión Edil 2011 - 2014

presencia de numerosos ambientes y personas que hacen vivencia dentro de las direcciones por las que se otorgó los documentos municipales pedidos en nulidad, y donde participa activamente el peticionante en nulidad David Guia Pianto.

Que, continuando con el análisis de pruebas, en el folio 120 del expediente obra copia de la Resolución de Gerencia Municipal No. 400-2013-MPH/GM, de fecha 20.08.2013, mediante la cual se declaró la nulidad de las certificaciones diversas expedidas a nombre de doña María Luz Huzco Iriarte, petición de nulidad precisamente realizada por Henry Alex Nordman Lermo, y en el folio 124, obra copia de la Resolución de Gerencia Municipal No. 554-2013-MPH/GM de fecha 21 de octubre del 2013, mediante la cual se declara la nulidad de oficio de la mencionada primera resolución de Gerencia Municipal No. 400-2013-MPH/GM quedando sin efecto todas sus disposiciones; de lo que se colige que las certificaciones otorgadas a nombre de la entonces poseionaria doña María Luz Huzco Iriarte, fueron hechas dentro de las formalidades requeridas, y por tanto ratificadas su validez en el mes de octubre del 2013.

Que, de todo lo descrito y señalado en los párrafos que anteceden, se puede apreciar que existe abundante evidencia de fecha cierta, para inferir en principio, que la propiedad por la que se otorgó las certificaciones pedidas en nulidad, le pertenecían legalmente al recurrente desde el mes de Febrero del 2013, y antes le perteneció a su vendedora doña María Luz Huzco Iriarte, en cuyos nombres indistinta y secuencialmente han venido cumpliendo los pagos formales establecidos por los derechos de propiedad, tales como arbitrios públicos, pago por consumo de agua y alcantarillado, pago por consumo de electricidad, etc, de los meses de Abril a octubre del 2013, así como derechos de disposición de ésta última, quién alquiló parte del inmueble al Sr. Jeremías Seguil Osorio desde el 01 de abril del 2012 al 01 de abril del 2013 y antes, tal como ha quedado probado con los contratos de fecha cierta adjuntados, tanto como mediante carta notarial se le ha hecho conocer al inquilino la nueva titularidad de la propiedad a cargo del recurrente en nulidad, siendo también cierto que se ha promovido una demanda por desalojo en contra de don Henry Alex Nordman Lermo que data del año 2012, y de cuyo acta de inspección llevado a cabo con fecha 28 de mayo del 2013, se desprende la obvia presencia de otros ocupantes del predio y ambientes de la Av. Huancavelica Nos. 325-331 y 333-Huancayo, por lo que teniendo en cuenta que el expediente inicial solicitando certificado de posesión de parte de don Henry Nordman Lermo, fue presentado con fecha 02 de mayo del 2013, resulta poco objetivo, frente a tanta evidencia documentaria que éste se encontraba posesionando en absoluta independencia y dominio total del predio, lo que por sus recargadas labores de la técnico inspeccionante, ésta no ha podido profundizar, advertir o prevenir la existencia de tales elementos probatorios de que la propiedad al momento de inspeccionar y tramitar para su certificación, contaba ya con un propietario actual y una propietaria anterior, incluso a nombre de ésta última se expidió la misma clase de certificaciones y constancias de posesión, logrando en ambos casos registrar e inscribir dicha propiedad en los Registros Públicos de Junín- SUNARP, por lo que se debió cruzar información más fidedigna y detallada de éste evidente mejor derecho previo existente sobre el predio en cuestión, denotándose que quién obtuvo las certificaciones pedidas en



MUNICIPALIDAD
PROVINCIAL DE
HUANCAYO

"Construyendo el futuro de la Nación Wanka"
Gestión Edil 2011 - 2014

nulidad, es decir el Sr. Nordman Lermo Henry Alex, ha actuado en contra de las reglas de la buena fe y deberes generales de los administrados establecidas en el inc. 1 del art. 56 de la Ley 27444 del Procedimiento Administrativo General, habiendo sorprendido a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ambiental, orientando y originando a sabiendas que había sido demandado por desalojo, que de manera irregular la autoridad competente emita las diversas certificaciones o actos que padecerían de nulidad.

Que, por tales consideraciones, al haberse actuado en contravención a las normas establecidas, al expedirse las certificaciones posesorias pedidas en nulidad, se ha incurrido en causal de nulidad prevista en el inc. 1 del art. 10 de la Ley 27444, razones por las cuales la Gerencia de Asesoría Legal se ha pronunciado por qué al haberse agraviado el interés público, y en estricta observancia del art. 202 de la Ley 27444, se declare la nulidad de oficio de los siguientes documentos : La visación No. 265-2013-GDUA/MPH respecto a la memoria descriptiva y planos perimétricos, ubicación y localización del inmueble ubicado en la Av. Huancavelica No. 325, 331 y 337-Huancayo, de la asignación de numeración de finca No. 550-2013-GDUA/MPH, del Certificado de Numeración de Finca No. 493-2013-GDUA/MPH, del Certificado Negativo de Catastro No. 182-2013-GDUA/MPH, del Certificado de Parámetros Urbanos y Edificatorios No. 310-2013-GDUA/MPH, y del Certificado de posesión para prescripción adquisitiva de dominio No. 173-2013-GDUA/MPH, todos de fecha 03 de julio del 2013, emitida a nombre de don Nordman Lermo Henry Alex, respecto del predio ubicado en la Av. Huancavelica Nos. 325-331-337-Huancayo; con un área superficial de 192 m², y resolviendo sobre el fondo del asunto, declarar improcedente la petición de certificado de posesión tramitado con expediente No. 15802-N-13 de fecha 02.05.2013, resultando inoficioso pronunciarse sobre la nulidad deducida con el expediente de vistos, como consecuencia de la nulidad de oficio producida. Asimismo, se debe recomendar a la Procuraduría Municipal considerar implementar las acciones legales que correspondan en contra del ciudadano que actuando de mala fe ha inducido a error a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ambiental, así como hacer un llamado de atención verbal al personal técnico y legal instructor del presente procedimiento de la referida Gerencia, para que tenga mayor cuidado y diligencia al discernir, evaluar y determinar certezas o circunstancias de legitimidad o no respecto a las actuaciones de los administrados y de los predios y/o inmuebles pedidos en certificado de posesión para fines prescriptivos, extremos que son compartidos por la Gerencia Municipal, y en cuyo sentido debe emitirse el acto resolutive correspondiente.

Que, por tales consideraciones, y en uso de las facultades conferidas por el Decreto de Alcaldía No. 004-2012-MPH/A, concordante con el art.74 de la Ley 72444 del Procedimiento Administrativo General, y art. 20 de la Ley Orgánica e Municipalidades No. 27972;

SE RESUELVE :



MUNICIPALIDAD
PROVINCIAL DE
HUANCAYO

"Construyendo el futuro de la Nación Wanka"
Gestión Edil 2011 - 2014

Artículo Primero.- Declarar la Nulidad de Oficio de los siguientes documentos : de la Visación No. 265-2013-GDUA/MPH, de la Asignación de Numeración de Finca No. 550-2013-GDUA/MPH, del Certificado de Numeración de Finca No. 493-2013-GDUA/MPH, del Certificado Negativo de Catastro No. 182-2013-GDUA/MPH, del Certificado de Parámetros Urbanos y Edificatorios No. 310-2013-GDUA/MPH, y del Certificado de Posesión para Prescripción Adquisitiva de Dominio No. 173-2013-GDUA/MPH, todos expedidos de fecha 03 de julio del 2013, emitida a nombre de don Nordman Lermo Henry Alex, respecto del predio ubicado en la Av. Huancavelica Nos. 325-331-337-Huancayo; con un área superficial de 192 m², y resolviendo sobre el fondo del asunto; declarar improcedente la petición de certificado de posesión tramitado con expediente No. 15802-N-13 de fecha 02.05.2013, resultando inoficioso pronunciarse sobre la nulidad deducida con el expediente de vistos, como consecuencia de la nulidad de oficio producida, por las consideraciones expuestas.

Artículo Segundo.- Recomendar a la Procuraduría Pública Municipal implementar las acciones legales que correspondan en contra del ciudadano que actuando de mala fe ha inducido a error a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ambiental.

Artículo Tercero.- Llamar la atención verbal al personal técnico y legal instructor del presente procedimiento de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ambiental, recomendándole mayor cuidado y diligencia al discernir, evaluar y determinar certezas o circunstancias de legitimidad o no respecto a las actuaciones de los administrados y de los predios y/o inmuebles pedidos en certificado de posesión para fines prescriptivos.

Artículo Cuarto.- Encargar el cumplimiento de la presente Resolución a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ambiental y demás Instancias pertinentes.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO
Gerencia Municipal

Egon Ernesto Segura Mayta
Gerente Municipal

GM/gal/cph.