

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 328 -2021-MPH/GM

Huancayo, **21 JUN. 2021**

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

VISTO:

El Expediente N° 38115 (29438) del señor **Tomas Santiago Chiu Ku**, **Asignación de Numeración de Finca N° 559-2020-MPH-GDU**, **Certificado de Numeración de Finca N° 562-2020-MPH-GDU**, Expediente N° 78180 (58771) **Marín Cárdenas Yesenia Vianca**, Informe N° 25-2021-MPH/GDU, Proveído N° 176-2021-MPH/GM, Oficio N° 07-2021-MPH/GAJ, Expediente N° 95326 (70428) **Chiu Ku Tomas Santiago**, Expediente N° 100154 (73988) **Chiu Ku Tomas Santiago** e **Informe Legal N° 496-2021-MPH/GAJ**; y

CONSIDERANDO:

Que, con **Expediente N° 38115 (29438) del 26-10-2020** el señor **Tomas Santiago Chiu Ku representante de la Empresa Chiu Ku Contratistas Generales SA**, solicita **Asignación y Certificado de Numero de Finca**, del predio ubicado en el Jr. Linoleina Mz "G" Lote 25 Urbanización Elin Huancayo. Adjunta copia de Título de fecha 21-06-2019 del predio de 138.08m2 Lote 24B Mz "G" Jr. Linoleina s/n de la Asoc. Viv. Elin Huancayo Donación de Sonia Luz Damian Rojas a favor de Chiu Ku Contratistas generales S.A, y copia literal **P. 11238116** a favor de dicha Empresa; copia literal del Lote 25 Mz "G" Jr. Linoleina de la Asoc. Viv. Elin Huancayo, a nombre de Sonia Luz Damian Rojas, Plano de ubicación y lotización, declaratoria de fábrica, R.U.P. 51-0000006326 del 26-10-2020 por S/. 80.00 soles;

Que, con fecha 28-10-2020, el Gerente de Desarrollo Urbano Arq. Joseph Castro Buendía, expide **La Asignación de Numeración de Finca N° 599-2020-MPH-GDU, y el Certificado de Numeración de Finca N° 562-2020-MPH/GDU a favor de Chiu Ku Contratistas Generales S.A**, asignando al inmueble el Nro. 389 del Jr. Linoleina; en base al Informe Técnico N° 163-2020-MPH/GDU-MAQE del 28-10-2020 del Arq. Marco Quilca Espinoza que refiere que el administrado cumple los requisitos del TUPA, y realizado la inspección técnica, se constató que la asignación de numeración de finca correspondiente a la puerta, es Jr. Linoleina N° 389 Huancayo;

Que, con Expediente N° 78180 (58771) del 18-01-2021, la señora **Yesenia Vianca Marín Cárdenas**, solicita se declare la **nulidad del Certificado de Numeración de Finca N° 562-2020-MPH/GDU**, al amparo de los incisos 1, 2, y 4 del artículo 10° de la Ley N° 27444. Alega que está pendiente la compra venta definitiva del inmueble ubicado en el Jr. Linoleina Mz "G" Lote 25 Urb. Elin San Carlos San Antonio Huancayo, a su favor, por el señor **Jorge Chiu Mendoza**, como acredita con 02 recibos notariales y entrega de la vivienda de 02 pisos de material noble de 121.28m2; porque luego de venderle a ella, el mismo inmueble le fue transferido a la Empresa **Chiu Ku Contratistas Generales SA** por parte de **Sonia Luz Damián Rojas**, y su vendedor **Jorge Chiu Mendoza** y su hijo **Tomas Santiago Chiu Ku**, para evitar que su vendedor le realice compra venta definitiva, vendió al señor **Walter Williams Lozano Córdova**. Por lo que el Gerente Municipal debe declarar la nulidad del Certificado de Numeración de Finca N° 562-2020-MPH-GDU del 28-10-2020, que le asigno el numero Jr. Linoleina N° 398, el cual fue otorgado de forma maratónica, turbando y vulnerando su derecho posesorio de su inmueble de 121.28m2 (casa de 02 pisos) ubicado en el Jr. Linoleina Mz "G" Lote 25 Urb. Elin San Carlos San Antonio Huncayo. Refiere que el señor **Jorge Chiu Mendoza** le realizo primero de compra venta a través de 02 adelantos dinerarios con documento de recepción de Dinero notarial del 07-11-2016 con firma legalizada notarial, entregándole primero S/. 55,000.00 soles y luego el 25-04-2018 S/. 40,000.00 a la entrega de la vivienda notarial, donde el vendedor **Jorge Chiu Mendoza** señala que el 15-03-2017, le hace entrega de la vivienda ubicado en el Jr. Linoleina Mz "G" Lote 25 Urb. Elin San Carlos San Antonio Huancayo de 121.28m2, quedando pendiente la transferencia con perfeccionamiento de compra venta definitiva.; y el 16-12-2020 cancelo los s/. 10,000.00 soles, y con ello acredita que termino de pagar el monto pactado de S/. 105.00 soles para la compra venta del inmueble. El señor **Jorge Chiu Mendoza** recibe en donación el inmueble de **Sonia Luz Damián Rojas** del 21-06-2019, para que le transfiera a la recurrente, pero su vendedor repentinamente desconoce la compra venta pactada y para evitar transferirle el inmueble lo deriva como acciones a su Empresa **Chiu Ku Contratistas Generales SA**, y el señor **Chiu Ku Tomas Santiago** confabulado con su padre, está perturbando su posesión, desconociendo la promesa de venta que sostiene con su padre, y el 27-10-2020, realiza otra compra venta a favor de **Walter Williams Lozano Córdova**. Por tanto el sr. **Tomas Santiago Chiu Ku** ha obtenido de mala fe y sin tener legitimidad



para obrar, el Certificado de Numeración de Finca N° 562-2020-MPH-GDU de fecha 28-2020, asignando el Jr. Linoleina N° 398. La posesión que ejerce sobre el inmueble, está amparado por los artículos 896°, 898°, 900°, 901°, 902°, 905°, 908°, 922° y 923° del Código Civil; por ello el señor Chiu Ku Tomas Santiago y su padre han vulnerado derechos constitucionales legales y administrativos; por tanto solicita la Nulidad del Certificado de Numeración de Finca N° 562-2020-MPH-GDU de fecha 28-10-2020 sobre su inmueble que lo posesiona signado con Jr. Linoleina N° 398., por haberse otorgado vulnerando la Ley. Adjunta medios probatorios;

Que, con Oficio N° 07-2021-MPH/GAJ del 15-02-2021, se corre traslado del Expediente N° 78180 (58771), al señor Tomas Santiago Chiu Ku, para su descargo en 5 días;

Que, con Expediente N° 95326 (70428) del 08-03-2021, el señor Tomas Santiago Chiu Ku, Absuelve el Oficio N° 07-2021-MPH/GAJ, señalando que cumplió con todos los requisitos del TUPA consolidado con O.M. N° 528, 631 y 643-MPH/CM, por haberlo realizado en su calidad de propietario del inmueble ubicado en el Jr. Linoleina N° 389, según Informe Técnico N° 163-2020-MPH/GDU-MAQE que concluye que cumplió lo establecido en el TUPA, por tanto la Numeración de Finca se otorgó de forma válida, según el artículo 8° de la Ley N° 27444. Asimismo la nulidisciente se basa en sendos documentos de fecha 07-11-2016 pactado por S/. 175,000.00 soles, habiendo dado el personal técnico de la Gerencia de Desarrollo Urbano, realizó la inspección técnica al predio (supuestamente 105,000.00 soles, sin embargo no realiza un adecuado cálculo matemático, porque estaría restando S/. 70,000.00 soles, siempre que los documentos privados con legalización de firma que argumenta (promesa de venta y otros), tuvieran validez, porque la promesa de venta tiene validez de 01 año, según artículo 1416 Código Civil; asimismo la nulidisciente ya ha accionado ante el Poder Judicial para que se le otorgue Escritura de compra-venta, pero se declaró Improcedente por no cumplir requisitos de un Contrato de compra venta (individualización del bien y precio del bien), cuya Resolución adjunta, por tanto no se está vulnerando ningún derecho constitucional que erróneamente expone; y por el contrario su comprador Walter Williams Lozano Córdova también ha interpuesto demanda de mejor derecho de propiedad, reivindicación y entrega de bien, cuya compra venta fue con requisitos de Ley Escritura pública, bancarizado el monto de la compra venta y registrado en SUNARP. Para pedir la nulidad de un acto administrativo tiene que acreditar estar perjudicado con el acto procesal viciado, pero su pedido se basa en ser posesionaria del bien, pero la posesión se contrapone a la propiedad y el predio ya fue vendido al señor Walter Williams Lozano Córdova según testimonio de compra venta y ficha registral; por tanto para el otorgamiento del Certificado de Numero de Finca no ese ha incurrido en vicio alguno;

Que, con Expediente N° 100154 (73988) del 19-03-2021 el señor Tomas Santiago Chiu Ku, adjunta medio probatorio extemporáneo, consistente en el Auto de Vista del 08-02-2021 (Expediente N° 902-2020-0-1501-JR-CI-03) que confirma la Improcedencia de la Demanda de la señor Yesenia Vianca Marín Cárdenas; para que se tenga presente;

Que, el **Principio de Legalidad** del artículo IV del TUO la Ley N° 27444 aprobado con D.S. N° 004-2019-JUS; dispone que **las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y al Derecho**, dentro de las facultades atribuidas y según los fines conferidos;

Que con **Informe Legal N° 496-2021-MPH/GAJ** de fecha 31-05-2021, el Gerente de Asesoría Jurídica Abg. Ronald Félix Bernardo señala que, el TUPA de la Municipalidad, en su Procedimiento 19-C **"Asignación de Numero de Finca"**, establece los Requisitos para la Asignación de Numero de Finca (Solicitud dirigida al Alcalde, DNI, pago por derecho de asignación por cada puerta, copia del Título de Propiedad, plano de ubicación o localización firmado por profesional responsable), los mismos que el señor Tomas Santiago Chiu Ku, ha cumplido en su oportunidad (26-10-2020) cuando ostentaba la titularidad del inmueble, antes de transferirlo al señor Walter William Lozano Córdova, y antes de iniciado los procesos judiciales (Expediente N° 1064-2020 del 26-11-2020 Demanda de Reivindicación, y Expediente N° 902-2020 Demanda de Otorgamiento de Escritura Pública), y antes de que la Municipalidad Provincial de Huancayo, tuviera conocimiento de la existencia de ambos procesos judiciales; que fue comunicado por el señor Tomas Santiago Chiu Ku con Expediente N° 65890-49878 (en el procedimiento de Certificado de Posesión solicitado por la señora Yesenia Vianca Marín Cárdenas con Expediente N° 41816-32180 del 02-11-2020). En consecuencia, la **Asignación de Numeración de Finca N° 599-2020-MPH-GDU, y el Certificado de Numeración de Finca N° 562-2020-MPH/GDU** (consecuencia de la primera) **a favor de Chiu Ku Contratistas Generales S.A**, asignando al inmueble el Nro. 389 del Jr. Linoleina; fue otorgado de forma correcta; por tanto debiera desestimarse el pedido de Nulidad formulado con Expediente N° 78180 (58771) del 18-01-2021; máxime aun cuando cuenta con Informe Técnico N° 163-2020-MPH/GDU-MAQE del 28-10-2020 del personal de Gerencia de Desarrollo Urbano. Sin embargo, considerando los procesos



judiciales en curso que pesan sobre el inmueble: **Expediente N° 1064-2020-0-1501-JR-CI-05** demanda de Reivindicación (demandante Walter Lozano Córdova, demandado Yesenia Vianca Marín Cárdenas), y **Expediente N° 902-2020-0-1501-JR-CI-03** demanda de Otorgamiento de Escritura Pública (demandante Yesenia Vianca Marín Cárdenas, Demandado: Jorge Chiu Mendoza); por lo tanto y en cumplimiento del artículo 13° del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado con D. S. N° 017-93-JUS, corresponde suspender el presente procedimiento hasta las resultas finales del Poder Judicial, respecto a los expedientes en curso;

Por tales consideraciones, en uso de las facultades conferidas por Decreto de Alcaldía N° 008-2020-MPH/A; concordante con el artículo 85° del TUO de la Ley N° 27444 aprobado con D.S. N° 004-2019-JUS, y artículos 20° y 27° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- SUSPENDER la atención del Expediente N° 78180 (58771) del 18-12-2020 de la señora Yesenia Vianca Marín Cárdenas, y todo trámite administrativo respecto al inmueble de ubicado en el Jr. Linoleina Mz "G" Lote 25 Urb. Elino San Carlos San Antonio Huancayo; hasta las resultas finales del Poder Judicial de los procesos judiciales en curso (Expediente N° 1064-2020-0-1501-JR-CI-05 y Expediente N° 902-2020-0-1501-JR-CI-03), al amparo del artículo 13° del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR a ambas partes, con las formalidades de Ley (señora Yesenia Vianca Marín Cárdenas, y al señor Tomas Santiago Chiu Ku).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.




MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO
Econ. Jesús D. Navarro Balán
GERENTE MUNICIPAL