

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 329 -2021-MPH/GM

Huancayo, **21 JUN. 2021**

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

VISTO:

El Expediente N° 41816 (32180) de la señora Yesenia Vianca Marín Cárdenas, Expediente N° 37903 (29267) del señor Tomas Santiago Chiu Ku, Expediente N° 48688 (37264) de Marín Cárdenas Yesenia Vianda, Expediente N° 50547 (39664) Chiu Ku Tomas Santiago, Carta N° 1383-2020-MPH/GDU, Expediente N° 55049 (41930) de Marín Cárdenas Yesenia Vianca, Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 422-2020-MPH/GDU, Expediente N° 60806 (46152) Marín Cárdenas Yesenia Vianca, Constancia Municipal de Posesión para Otros Fines N° 283-2020-GDU/MPH, Expediente N° 65890 (49878) Chiu Ku Tomas Santiago, Informe N° 056-2021-MPH/GDU, Memorando N° 508-2021-MPH/GM e Informe Legal N° 495-2021-MPH/GAJ; y

CONSIDERANDO:

Que, con Expediente N° 41816 (32180) del 02-11-2020, la señora Yesenia Vianca Marín Cárdenas, solicita Certificado de Posesión del predio de 121.28m², ubicado en el Jr. Linoleyna Mz "G" Lote 25 San Antonio Huancayo (inmueble de 2 pisos). Adjunta Constancia de Posesión expedida por el Juez de Paz de Palian (de posesionar el inmueble) de fecha 28-08-2020, documento notarial de recepción de dinero por compra y venta, entrega de vivienda ubicado en la Mz "G" Lote 25 de 121.28m², por parte de Jorge Chiu Mendoza a favor de la administrada, de fecha 25-04-2018, Documento Recepción de dinero notarial de fecha 07-11-2018 de la recurrente y Jorge Chiu Mendoza Memoria Descriptiva, Planos, DJ notarial de posesionar el inmueble de parte de la administrada, DJ de 3 vecinos;

Que, con Expediente N° 37903 (29267) del 26-10-2020, el señor Tomas Santiago Chiu Ku representante de la Empresa Chiu Ku Contratistas Generales SA, se refiere que el Lote 25 Mz G ubicado en el Jirón Linoleina de la Asociación de Vivienda Elino, de 121.28m² con P. 11238116 está a nombre de su Empresa, pero la señora Yesenia Vianca Marín Cárdenas está tramitando documentos de posesión y otros, que no le faculta por no haber alguna transferencia a su nombre. Por tanto solicita se ordene que no se atienda ningún trámite de su propiedad, y no se dejen sorprender sin que cuente con Autorización de su Empresa;

Que, con Informe N° 389-2020-MPH/GDU-MLH del 13-11-2020, la Arq. Maryori Laura Herrera señala que el 12-11-2020 a horas 12.30m y de forma tranquila constato la posesión del predio por parte de la señora Yesenia Vianca Marín Cárdenas, en presencia de la posesionaria y testigo; adjunta fotografías y Acta de Verificación Técnica del inmueble con firma de testigos. Requiere opinión legal;

Que, con Expediente N° 48688 (37264) 13-11-2020, la señora Yesenia Marín Cárdenas, adjunta planos, memoria descriptiva;

Que, con Expediente N° 50547 (38664) del 17-11-2020, el señor Tomas Santiago Chiu Ku presenta Oposición al otorgamiento de Certificado de Posesión a la señora Yesenia Vianca Marín Cárdenas; alegando que la mencionada pretende sorprender de forma dolosa y de mala fe, porque el recurrente vendió el inmueble ubicado en el Jr. Lino Leyna Mz G Lote 25 de la Urb. Viv. Elino Huancayo, al señor Walter Williams Lozano Córdova, y que está inscrita en SUNARP P.11238116, y que su comprador le va a interponer un proceso de Reivindicación ante el Juzgado, porque la recurrente no le entrega hasta la fecha, su propiedad, según invitación para conciliar (Expediente N° 125-2020). La señora Yesenia Marín está sorprendiendo a la MPH, intentando solicitar un Certificado de Posesión aduciendo ser posesionaria del predio lo cual es un imposible jurídico, ya que no podrá interponer ningún proceso, porque el señor Walter Williams Lozano Córdova es propietario del predio. Adjunta documentos (copia literal de inscripción del predio en SUNARP a favor de Walter Lozano, invitación a conciliar);

Que, con Carta N° 1383-2020-MPH/GDU del 23-11-2020, se traslada el Expediente N° 38664-50547 (Oposición), a la señora Yesenia Vianca Marín Cárdenas; para su Descargo en 5 días;

Que, con Expediente N° 55049 (41930) del 26-11-2020, la señora Yesenia Vianca Marín Cárdenas presenta Descargo a la Carta N° 1383-2020-MPH/GDU, y observa la Oposición realizada por el señor Tomas Santiago Chiu Ku; alegando que el opositor no es propietario del inmueble de 2 pisos ubicado en el Jr. Linoleina Mz "G"



Lote 25 Urb. El Lino San Antonio Huancayo; porque el señor Jorge Chiu Mendoza recibió en donación el inmueble de doña Sonia Luz Damián Rojas, para realizar la transferencia definitiva de compra venta a su favor; pero de mala fe, su vendedor lo transfiere dicho inmueble y lo inscribe en SUNARP como acciones de la Empresa Chiu Ku Contratistas Generales SA; por tal razón obtiene su Certificado de Posesión el 28-08-2020, por cuya razón el 02-11-2020 solicito a la MPH su Constancia de Posesión; por tanto existe mala fe y ausencia de legitimidad para obrar por parte del hijo de su vendedor, para oponerse a la promesa de venta realizado y por el cual le entrego S/. 55,000.00 el 07-11-2016 con documento "Adelanto de Recepción de dinero notarial", y segundo adelanto de S/. 40,000.00 soles el 25-04-2018, y se le entrega la casa vivienda el 15-03-2021; habiendo pagado en total S/. 95,000.00 soles; en el documento de "Recepción de Dinero y Entrega de Vivienda Notarial" de fecha 25-04-2018, menciona expresamente que el 15-03-2017 le realizo la entrega de la vivienda de 02 pisos material noble y terreno de 121.28m2 ubicado en el Jr. Linoleina Mz "G" Lote 25 Urb. Elino San Carlos San Antonio Huancayo de 121.28m2; y desde el 16-11-2016 en que le entregan la llave, se mudó a dicha casa; razón por la cual la posesiona de forma legítima y de buena fe (pacífica, pública y continua). La posesión que ejerce es al amparo de los artículos 896°, 898°, 900°, 901°, 902°, 905°, 908°, 922° y 923° del Código Civil; asimismo ha instado a su vendedor Jorge Chiu que le perfeccione la compra venta del inmueble, a razón de haberle entregado el dinero y haber recibido la vivienda de 02 pisos material noble, y llave, que la posesiona desde el año 2016 al 2020; asimismo acudió al Juez de Paz de Palian Huancayo, quien le otorgo el Certificado de Constatación domiciliaria el 08-06-2020, y luego de 2 años, el 28-08-2020 le otorga la Constancia de Posesión de Inmueble, al amparo del numeral 5 del artículo 17° de Ley N° 29824 para cambiar el usuario de agua y luz, y acreditar su posesión pacífica, pública y continua de buena fe del inmueble. Por tanto se debe desestimar la Oposición del señor Tomas Santiago Chiu Ku que no es parte de la promesa de venta sino su padre, quien de mala fe le solicita que desocupe el inmueble, que lo incorpore a su Empresa. Adjunta medios probatorios;

Que, con **Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 422-2020-MPH/GDU** del 07-12-2020, se declara Improcedente la Oposición presentada por Tomas Santiago Chiu Ku, sustentado en el Informe Legal N° 138-2020-MPH-GDU de 01-12-2020 de Abg. Jeny Casas Romero que según artículo 896° Código Civil, la posesión no solo se genera para el dueño sino también para cualquiera que realiza la explotación económica del bien incluso como acto temporal desmembrado de la propiedad; y según informe técnico y de las tomas fotográficas que obran en el expediente y de los documentos que escoltan la solicitud, específicamente el documento "Recepción de dinero y entrega de vivienda notarial" señala textualmente: "Hago la entrega de la vivienda líneas arriba antes mencionado el día 15 de marzo de 2017", se advierte que la señora Yesenia Vianca Marín Cárdenas, ocupa y ejerce la posesión del bien; considerando que para el otorgamiento del Certificado de Posesión, la administración pública no evalúa el derecho de propiedad sobre el predio materia de certificación, sino constata la posesión efectiva del bien; y la opositora no ha demostrado que la solicitante no ejerza posesión del bien, o que la ejerza en conjunto con ella; por tanto su oposición es improcedente;

Que, con Expediente N° 60806 (46152) del 09-12-2020, la señora Yesenia Vianca Marín Cárdenas, solicita continuidad de trámite y le otorguen el Certificado de Posesión que solicito. Alega entre otros, que con Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 422-2020-MPH/GDU del 07-12-2020 se declaró Improcedente la Oposición formulada por Tomas Santiago Chiu Ku; y repite los argumentos de su Expediente N° 55049 (41930) del 26-11-202;

Que, con fecha 18-12-2020 el Gerente de Desarrollo Urbano Arq. Joseph Castro Buendía, expide la **Constancia Municipal de Posesión Para Otros Fines** (No valido para prescripción adquisitiva de dominio) **N° 283-2020-GDU/MPH**, a nombre de Yesenia Vianca Marín Cárdenas; en mérito al Informe Técnico N° 457-2020-MPH/GDU-MLH del 18-12-2020 de la Arq. Maryori Laura Herrera que señala que el 12-11-2020 a horas 12.30m constato la posesión pacífica del inmueble por parte de la solicitante y en presencia de testigos, conforme a las fotografías adjuntas; y que la administrada cumple los requisitos del TUPA; habiéndose corroborado la posesión sin ningún inconveniente;

Que, con Expediente N° 65890 (49878) del 17-12-2020, el señor Tomas Santiago Chiu Ku, solicita **Reconsideración** a la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 422-2020-MPH/GDU; alegando que la impugnada no tuvo en cuenta que ya existe un proceso de Mejor derecho de propiedad y reivindicación en giro ante el 5° Juzgado Civil Expediente N° 1064-2020-0-1501-JR-CI-05, interpuesta por su comprador Walter Williams Lozano Córdova, según Reporte del sistema judicial; y la señora Yesenia Vianca Marín Cárdenas también interpuso demanda de otorgamiento de Escritura Pública sobre el bien controvertido en la que señala que compro el bien y tiene la condición de propietaria por lo que solicita se le otorgue la escritura, y lo curioso y



contradictorio es que solicite a la MPH el certificado de posesión aduciendo ser solo posesionario, lo cual no se ajusta a la realidad ni a los hechos, por lo que su demanda se declaró Improcedente. Por tanto ya existe propietario del predio que está ejerciendo su derecho ante el Poder Judicial, para reivindicar y se cumpla la entrega del bien, y la recurrente alega que adquirió el predio con supuesta promesa de venta (recibo de entrega de dinero y entrega del bien), sorprendiendo a la autoridad, porque la posesión es inherente a la propiedad, y la controversia sobre la propiedad, la dilucidara el Poder Judicial; por tanto, la Municipalidad debe abstenerse de otorgar la Constancia de posesión, y no generar conflicto con el propietario. Adjunta como nueva prueba, copia de la recepción de la demanda judicial, y otros;

Que, con Informe N° 056-2021-MPH/GDU del 10-03-2021, el Gerente de Desarrollo Urbano, remite los actuados para pronunciamiento de la Oposición al trámite del certificado de Posesión; en atención al Informe Legal N° 090-2021-MPH-GDU de la Abg. Jenny Casas Romero que señala que sobre el primer argumento esbozado por el señor Chiu Ku al formular la Oposición el 17-11-2020, no presento como medio de prueba ningún documento que acredite la existencia del proceso judicial en giro, y es lógico porque su demanda lo presento el 22-11-2020 (5 días después de la oposición), por tanto su argumento no fue tomado en cuenta en la Resolución impugnada, incluso el autoadmisorio de su demanda fue emitido el 05-01-2021, desde la cual se encuentra en giro. Considerando que a la fecha existe un proceso en giro respecto al predio, corresponde suspender el procedimiento según el artículo 4° del TUO de la Ley Orgánica del Poder judicial; pero de actuados se tiene que pese a que no había quedado consentida la Resolución que declara improcedente la oposición, se emitió la Constancia de Posesión; por tanto se contravino el principio del debido procedimiento y el numeral 5 del artículo 3° del TUO de Ley N° 27444, causales de nulidad del artículo 10° de la norma, por tanto se derivar al superior;

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° 495-2021-MPH/GAJ de fecha 28-05-2021, el Gerente de Asesoría Jurídica Abg. Ronald Félix Bernardo señala que, según artículo 896° del Código Civil concordante con el artículo 26° de la Ley N° 28687, ***“La POSESIÓN es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”***, siendo un acto que se caracteriza por la inmediatez, y tiene 02 elementos “El Corpus” y el “Animus Dominio”; por tanto un Certificado de Posesión tiene por fin, dar fe de la posesión del inmueble por el solicitante, sin significar reconocimiento, determinación o afectación de derecho de propiedad de su titular acreditado, NO siendo competencia municipal otorgar, calificar derecho de propiedad ni defender derecho de propiedad de particulares (administrados). Por tanto NO existía ni existe ningún impedimento legal para negar el Certificado de Posesión solicitado por la señora Yesenia Vianca Marín Cárdenas, con Expediente N° 41816 32180), **máxime aun cuando la Posesión del predio, fue CONSTATADA por personal de Gerencia de Desarrollo Urbano y habiendo la administrada cumplido con presentar los requisitos del TUPA Municipal** (Informe N° 389-2020-MPH/GDU-MLH del 13-11-2020, Informe Técnico N° 457-2020-MPH/GDU-MLH del 18-12-2020, Acta de Verificación técnica del inmueble con firma de testigos, y fotografías insertas); por tanto la Oposición formulada por el señor Tomas Santiago Chiu Ku, fue correctamente y legalmente desestimada con Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 422-2020-MPH/GDU de fecha 07-12-2020; porque la controversia sobre la titularidad de inmueble no es materia del presente y tampoco compete a la autoridad municipal dilucidar sobre ello; además **al momento de emitir la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 422-2020-MPH/GDU, la Municipalidad NO tenía conocimiento del proceso judicial respecto al inmueble, el cual fue comunicado recién el 17-12-2020** a raíz de la interposición del recurso de Reconsideración mediante Expediente N° 65890 (49887) del 17-12-2020 por parte del señor Tomas Santiago Chiu Ku, quien sin tener legitimidad para obrar presento la oposición (Expediente N° 50444547-38664 del 17-11-2020), por haber transferido el predio al señor Walter William Lozano Córdova (Certificado de Inscripción presentado a SUNARP el 04-11-2020, P. 11238116, obrante en folio 3 del Expediente N° 50547-38664); siendo extraño que el actual propietario no se oponga. Asimismo, el artículo 219° del TUO de la Ley N° 27444 aprobado con D.S. N° 004-2019-JUS, dispone: ***“El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dicto el primer acto materia de impugnación y deberá sustentarse en nueva”***. Por tanto corresponde a Gerencia de Desarrollo Urbano resolver el recurso de reconsideración formulado por el sr. Tomas Santiago Chiu Ku con Expediente N° 65890 (49878), en cuyo procedimiento debió evaluar y tenía la oportunidad de rectificar cualquier error que hubiese incurrido en la emisión de la primera Resolución y/o suspender el procedimiento hasta las resultados del Poder Judicial de los procesos judiciales en curso. Pero de forma injustificada la Gerencia de Desarrollo Urbano, elevo a Gerencia Municipal el Expediente N° 65890 (49878); por



lo que debiera Retornar a Gerencia de Desarrollo Urbano, para su atención conforme a su función; y EXHORTAR al funcionario y personal de dicha Gerencia, mayor diligencia en su función. Sin embargo, a fin de no dilatar aún más el procedimiento y frente a la situación jurídica actual del inmueble materia del presente (comunicado con Expediente N° 65890-49878), debido a los procesos judiciales en curso: **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° 65890 (49878) del 17-12-2020 del señor Tomas Santiago Chiu Ku, 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.- EXHORTAR, al funcionario y personal de Gerencia de Desarrollo Urbano, mayor diligencia.

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

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO
Econ. Jesús D. Naparro Balvin
GERENTE MUNICIPAL