

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 378 -2021-MPH/GM

Huancayo, 16 JUL. 2021.

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

VISTO:

El Expediente N° 27019 (21247) Marcelo Santos Magaly Virginia, Carta N° 1139-2020-MPH/GDU, Expediente N° 34795 (27065) Egoavil Arroyo Emilia Agustina, Carta N° 1195-2020-MPH/GDU, Expediente N° 42134 (32390) Marcelo Santos Magaly Virginia, Expediente N° 43451 (33445) Marcelo Santos Magaly Virginia, Resolución Gerencial de Desarrollo Urbano 413-2020-MPH/GDU, Expediente N° 1447 (53732) Egoavil Arroyo Emilia Agustina Sucesión Intestada Marco Ameri Egoavil, Expediente N° 73534 (55324) Egoavil Arroyo Emilia Agustina Sucesión Intestada Marco Ameri E., Informe N° 09-2021-MPH/GDU, Proveído N° 042-2021-MPH/GM, e Informe Legal N° 569-2021-MPH/GAJ; y

CONSIDERANDO:

Que, con Expediente N° 27019 (21247) del 05-10-2018, la señora **Magaly Virginia Marcelo Santos y el señor Edison Hugo Bastidas Quispe**, solicitan Certificado de Posesión, de Numero de Finca, Negativo de Catastro, de parámetros urbanos, visación de planos y memoria descriptiva, para fines de Prescripción Adquisitiva de Dominio, del predio de 43.05m² ubicado en la Calle San Miguel s/n Urbanización San Antonio Huancayo. Adjunta Memora Descriptiva, Planos, DJ de posesionar el predio junto con el señor Edison Hugo Bastidas Quispe, 3 D.J. de Esther F. Peralta Yauri, Miriam Elizabeth Cruz Verastegui, Víctor Rodolfo Sierra Puente, que declaran que la administrada y el señor Edison Hugo Bastidas Quispe poseen el referido predio, contrato de compra venta del inmueble de fecha 07-06-2017 de **Alexandra Magali Ameri Egoavil**, a favor de Edison Hugo Bastidas Quispe y conviviente Magaly Virginia Marcelo Santos;

Que, con Informe Técnico N° 272-2020-MPH/GDU-LRB del 15-10-2020, el Arq. Luis Ricardo Borja, señala haber inspeccionado el predio el día 15-10-2020 a horas 11.00am, constatando la posesión del inmueble por parte de los recurrentes, que habitan el inmueble; sin embargo observa la documentación técnica que deben levantarse: (los documentos deben adecuarse al Plan de Desarrollo Metropolitano (O.M. 636-2020-MPH/CM), existe discrepancias en dimensiones del plano con lo físico, y previa mensura debe corregirse, determinar la distancia correcta de la esquina, con sección transversal del Jr. San Juan según PDM, corregir la sección vial de la Calle San Mateo, etc.). Adjunta Acta de verificación técnica ocular del inmueble firmado por los recurrentes y vecinos cercanos al predio; adjunta fotografías del interior del predio que visualiza la posesión, y el frente del lote, la consolidación de la vía calle San Miguel. Deja constancia del apersonamiento de la señora Emilia Egoavil Arroyo en el momento de la inspección, se le explico y conversaron con los recurrentes;

Que, con Carta N° 1139-2020-MPH/GDU del 16-10-2020, se requiere que el administrado en 30 días levante las observaciones del Informe Técnico N° 272-2020-MPH/GDU-LRB;

Que, con Expediente N° 34795 (27065) del 21-10-2020, la señora **Emilia Agustina Egoavil Arroyo** se Opone al trámite de Certificado de Posesión y otros solicitado por doña Magaly Virginia Marcelino Santos y Edison Hugo Bastidas Quispe con Expediente N° 27019 (21247). Alega que la propiedad le pertenece a ella y a su copropietario Pedro Alfredo Navarro Sucesores de Marco Antonio Ameri Egoavil; **y que su hija Alexandra Magaly Ameri Egoavil**, lo alquila a las personas que están solicitando la Certificación, y los propietarios legales, no realizaron la transferencia a ninguna persona, porque existen herederos forzosos. Toma conocimiento que a sus espaldas su hija Alexandra Magaly Ameri Egoavil, realizo contrato preparatorio de compra venta, con supuesta prescripción que está en trámite y No concluyo, pero su hija no está en condiciones de realizar asuntos legales según Certificado Médico que adjunta, y probablemente interesados le hicieron firmar un contrato preparatorio, contrato que no cumplió su finalidad y no pueden realizar ningún trámite en la Municipalidad, es posible que persigan una prescripción, pero la prescripción adquisitiva de dominio es notarial; y la oposición en vía administrativa es admisible por tanto se debe concluir el trámite y archivarse. Según Ley N° 27806 solicita copia del trámite. Adjunta copia literal P. 11002584 de un predio de 189.00m² a nombre de Marco Antonio Ameri Egoavil, Certificado Médico de haber atendido a doña Alexandra Magaly Ameri Agoavil, por trastorno afectivo bipolar, del 12-12-2014, inscripción de declaratoria de herederos P. 11048818 de Marco Antonio Ameri Agoavil a favor de Pedro Alfredo Ameri Navarro y Emiliana Agustina Egoavil Arroyo;



Que, con Oficio N° 1195-2020-MPH/GDU del 23-10-2020, el Gerente de Desarrollo Urbano, notifica a doña Magaly Marcelo Santos, el Expediente N° 27065-34795 de Oposición, para su Descargo en 5 días;

Que, con Expediente N° 42134 (32390) del 03-11-2020, doña Magaly V. Marcelo Santos levanta observaciones del Oficio N° 1139-2020-MPH-GDU; adjunta planos, memoria descriptiva corregidos) y solicita continuar el trámite;

Que, con Expediente N° 43451 (33445) del 04-11-2020, la señora Magaly Marcelo Santos, presenta **Descargo** al Oficio N° 1195-2020-MPH/GDU; alega que es Falso que el predio le pertenezca a Pedro Alfredo Ameri Navarro y Emilia Agustina Egoavil Arroyo, ya que el predio está en proceso de titulación a nombre de Alexandra Magali Ameri Egoavil (hija de Emilia), adjunta copia literal del predio en SUNARP P. 11002584 y Titulo 2020-01809365; señala que es falso lo alegado por la opositora, porque con su esposo Edison Hugo Bastidas Quispe realizo un Contrato de Compra Venta Notarial del 07-06-2017 en Notaria Salas, donde Alexandra Magaly Ameri Egoavil (hija de Emilia) les vende por \$35000.00 dólares con una Minuta de Compra Venta que adquirió de Marco Antonio Ameri Egoavil (hijo fallecido de Emilia) del 04-02-2003 inscrito en Ficha 15155 P. 11002584, adjunta copia literal; inicialmente Alexlandra Ameri Egoavil les hizo 2 preparatorios de compra venta del 15-09-2016 y pago \$ 21,000.00 dólares a la cuenta de Emilia Agustina Egoavil Arroyo Banco Nación (adjunta voucher), y el 07-01-2017 un deposito a la cuenta de Alexandra en Banco Continental por \$ 10,000.00 dólares, siendo cancelado el predio, estando pendiente la Escritura de compra-venta, según contrato y luego de 8 meses; por tanto la señora Emilia si tenía conocimiento previo de la venta y del contrato de compra venta, porque el primer deposito lo realizo en su cuenta. Sobre el Certificado Medido de Alexandra Ameri Egoavil, previamente se solicita su condición psicología y mental y actualmente ella viene laborando como docente de inglés en una Institución Pública (Santo Domingo Acobamba Exp.14105 UGEL Hyo.) y para acceder a dicho trabajo debió presentar Certificado de buena salud física y mental (Oficio Múltiple N. 008-2020-MINEDU/VMGP-DIGED.DITEN) adjunta captura de pantalla. Sobre los Certificados literales presentados por Emilia Agoavil Arroyo, si corresponde al predio, pero es un certificado incompleto ya que la Partida 11002584 tiene 7 folios, siendo la última anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio. Adjunta documentos probatorios: (contratos preparatorios, recibos de pago de Impuesto Predial, arbitrios, depósitos bancarios, copia literal P.11002584, anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio a favor de Alexandra Magali Ameri Egoavil, recibos de Luz y otros);

Que, con **Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 413-2020-MPH/GDU** del 02-12-2020, se declara **Improcedente la Oposición** formulada por doña Emilia Agustina Egoavil Arroyo; según Informe Legal N° 125-2020-MPH-GDU del 23-11-2020 la Abg. Jenny Casas Romero señala que según Informe Técnico N° 272-2020-MPH/GDU-LRB y fotografías, se constató que el predio lo posesionan los solicitantes (la administrada y su cónyuge) y según artículo 896° Código Civil, La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, y los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación (artículo 923° Código Civil), y existe posesión cual fuere la conducta sobre el bien y para cualquiera que explote económicamente el bien incluso temporal desmenbrado de la propiedad; y **según informe del área técnica y de las fotografías, se advierte que los solicitantes Magaly Marcelo Santos y Edison Bastidas Quispe, ocupan el bien materia del presente, es decir ejercen la posesión;** y 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 advirtiéndose que **la opositora no demostró que la solicitante no ejerza la posesión del bien**, o que la ejerza en conjunto con ella, por tanto su oposición deviene en improcedente;

Que, con Expediente N° 71447 (53732) del 30-12-2020, doña Emilia Agustina Egoavil Arroyo en representación de la Sucesión Intestada de Marco Antonio Ameri Egoavil, **Apela** la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 413-2020-MPH/GDU, solicitando se revoque la decisión y reformándola declare Fundada su oposición al trámite "Paquete de Prescripción Adquisitiva", por no estar arreglada a Ley, porque con el "Paquete" solicitado por Magaly Virginia Marcelo Santos, tienen intención de prescribir una porción de la propiedad que en integro pertenece a la Sucesión Intestada de su titular registral Marco Antonio Ameri Egoavil (a ella y Pedro Alfredo Ameri Navarro), por lo que se opuso; y con un documento de compra venta que no lo adquirió de sus propietarios, sino de un tercero y está anulando su trámite notarial y registral; pese a ello y sin escrúpulo se valen de un contrato de compra venta que es nula de pleno derecho porque viene de otra persona, siendo ineficaz para todo trámite administrativo que afectara su propiedad. Por tanto el procedimiento del Paquete de Prescripción Adquisitiva, es irregular, porque el comprador del predio no lo adquiere de su titular





registral sino de otra persona que intenta una prescripción adquisitiva de dominio que solo llego hasta la anotación preventiva que ahora se está desistiendo; la administración no puede dar merito a un contrato preparatorio de compra venta, caso contrario es responsable por la afectación al derecho de propiedad que vienen intentando los solicitantes del paquete de prescripción. La Resolución apelada a través del Descargo de Magaly Marcelo Santos, reconoce que el predio está en proceso de titulación a nombre de Alexandra Ameri Egoavil; por tanto no debe seguir el procedimiento;

Que, con Expediente N° 73534 (55324) del 06-01-2021, la señora Emilia Agustina Egoavil Arroyo representante de la Sucesión Intestada de Marco Antonio Ameri Egoavil, amplia fundamentos de su Apelación, añadiendo que obtuvo una prueba idónea conducente de fuente pública reciente, y según artículo 174.3 de la Ley N° 27444, adjunta un medio importante sobre el conflicto sobre la posesión pacífica del que no goza la solicitante, pues sobre su supuesto transferente pesa un proceso que le entablo para que le otorgue escritura pública de su contrato de compra venta, que demuestra que la solicitante recurre a la jurisdicción para obtener un documento resistido por su transferente afectando los títulos de posesión. La solicitante ha entablado un proceso judicial a su supuesta vendedora, exigiendo otorgamiento de Escritura Pública sobre el Contrato que viene utilizando e insertando al tráfico jurídico administrativo; proceso judicial signado con Expediente N° 01010-2020-1501-JR-CI-06 ante el 6° Juzgado Civil, que demuestra que NO existe pacificidad de la posesión ni certeza del documento que ostenta, y lo que existe es pleito legal sobre el contrato que viene insertando a la administración pretendiendo obtener pronunciamiento con dicho mérito. Reitera que la Resolución se avoca a reproducir un extremo del "Contrato preparatorio de compra venta", dándole espacio al pedido de Certificado de Posesión, pero se demuestra que sobre dicho documento y sobre la posesión que dice gozar el solicitante, está inmerso en conflictos judiciales, interpuestos por la propia solicitante contra su supuesta vendedora; y de parte de la opositora está en trámite para el ingreso de demanda reivindicatoria y nulidad de trámite rescriptorio por vicios insalvables de nulidad; situaciones y hechos jurídicos que dan cuenta del conflicto e inexistencia de pacificidad de la posesión que dice ostentar la solicitante tanto sobre el documento que inserto a la Municipalidad; por tanto la administración no debe avocarse a su mérito y debe tener presente el conflicto judicial. Por tanto solicita se incorpore a su recurso de apelación, el documento que adjunta;

Que, con Informe N° 009-2021-MPH/GDU del 11-01-2021, el Gerente de Desarrollo Urbano, remite actuados. Con Proveído N° 041-2021-MPH/GM del 13-01-2021, Gerencia Municipal requiere Opinión Legal;

Que, el Principio de Legalidad del artículo IV de la Ley N° 27444 concordante con el 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. Y según artículo 220° del mismo cuerpo legal, el recurso de Apelación es un medio impugnatorio cuya finalidad es examinar el procedimiento administrativo desde una perspectiva legal (cuando se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho);

Que con Informe Legal N° 569-2021-MPH/GAJ de fecha 18-06-2021, el Gerente de Asesoría Jurídica Abg. Ronald Félix Bernardo señala que, según artículo 896° del Código Civil y 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 el 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); y en el presente caso, según el Informe Técnico N° 272-2020-MPH/GDU-LRB del 15-10-2020, Acta de Verificación Técnica del Inmueble de fecha 15-10-2020 (con firma de testigos) y las fotografías adjuntas, se constató la posesión del inmueble por parte de los solicitantes de los Certificados (Sra. Magaly Virginia Marcela Santos y Edison Hugo Bastidas Quispe); por tanto No existe impedimento legal para denegar las Certificaciones solicitadas; porque además según Procedimiento N° 20-I del TUPA de la Municipalidad Provincial de Huancayo aprobado con O.M. N° 528-MPH/CM y modificatorias, para el otorgamiento de Certificados de Posesión y otros, NO es requisito acreditar la titularidad el inmueble y/o adjuntar contrato de compra venta o similar; por tanto para atender el Expediente N° 27019 (21247), NO se toma en cuenta para nada el contrato de compra venta anexo por los solicitantes, por NO ser exigible dicho requisito. Además es preciso señalar que según Ley N° 27157, N° 27333, Código Civil y normas de la materia, la "Prescripción Adquisitiva de Dominio" es un mecanismo legal de competencia Notarial y Judicial (No Municipal) para obtener el Título de Propiedad de un inmueble, a través de Certificados de Posesión y otro





Certificados que expide las Municipalidades de la jurisdicción del inmueble materia de titulación. Y con Expediente N° 27019 (21247) de fecha 05-10-2020 la señora Magaly Virginia Marcelo Santos y Edison Hugo Bastidas Quispe, **solicitan diversos certificados** (Certificado de Posesión, de Parámetros Urbanos, Negativo de Catastro, Asignación y certificado de Numero de Finca, Visación de Planos y Memoria Descriptiva) del predio ubicado en el Jr. San Miguel s/n de la Urbanización San Antonio Huancayo; para fines de "Prescripción Adquisitiva de Dominio", como señalan expresamente en su expediente. Por tanto los alegatos de la administrada Emilia Agustina Egoavil Arroyo en su Expediente N° 71447 (53732) del 30-12-2020 y Expediente N° 73534 (55324) del 06-01-2021, sobre la titularidad del inmueble que alega, no tiene asidero legal para el presente procedimiento, debiendo hacer valer su derecho en la vía judicial. Sin embargo, y ante el proceso judicial (Expediente N° 1010-2020-1501-JR-CI-06 del 6° Juzgado Civil) que alega la opositora en su Expediente N° 73534 (55324) del 06-01-2021 (adjuntando pantallazo del sistema virtual público); este se halla con admisión de Demanda sobre otorgamiento de Escritura Pública del predio de 43.05m², siendo los demandantes Magaly Virginia Marcelo Santos y Edison Hugo Bastidas Quispe, y la demandada doña Alexandra Magali Ameri Egoavil; cabe señalar que si bien no existe identidad de sujetos, pero se trata del mismo inmueble por el cual se requiere el Certificado de Posesión y otros para fines de Prescripción Adquisitiva de Dominio (Obtención de Título de Propiedad), y por el cual se requiere el otorgamiento de Escritura Pública (Título de Propiedad); en consecuencia, corresponde Suspender el presente trámite, en observancia del artículo 13° del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial aprobado con D.S. N° 017-93-JUS, hasta las resultas finales del Poder Judicial, del proceso judicial 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° 73534 (55324) de los señores Magaly Virginia Marcelo Santos y señor Edison Hugo Bastidas Quispe, y todo trámite administrativo respecto al predio ubicado en la Calle San Miguel s/n Urb. San Antonio Huancayo; hasta las resultas finales del Poder Judicial del proceso en curso (Expediente N° 1010-2020-0-1501-JR-CI-06 del 6° Juzgado Civil), 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 Emilia Agustina Egoavil Arroyo, y señores Magaly Virginia Marcelo Santo y Edison Hugo Bastidas Quispe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



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