



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 0390 -2024-A/MPS

Chimbote, 15 MAYO 2024

VISTO:

El Informe Legal N° 304-2024-GAJ-MPS de fecha 09 de abril de 2024, Expediente administrativo N° 010599-2024 de fecha 06 de marzo de 2024 y acumulados, presentado por la administrada **MARIA DEL PILAR AZAÑERO QUISPE**, sobre Recurso de Apelación contra la Resolución Gerencial N° 027-2024-GDU-MPS de fecha 12 de enero de 2024; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, señala que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo III Título Preliminar de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General (LPAG), establece lo siguiente: “La presente ley tiene por finalidad establecer el régimen jurídico aplicable para que la actuación de la Administración Pública sirva a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general”;

Que, el Sub numeral 1.1 del núm. 1) del art. IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272, señala que entorno al Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas;

Que, el Sub numeral 2.1 del núm. 1) del art. IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444, en cuanto al Principio del debido procedimiento, establece que los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

Que, de acuerdo a lo establecido en el art. 43° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, refiere que las Resoluciones de Alcaldía aprueban y resuelven los asuntos de carácter administrativo;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE 0390

Que, de conformidad a la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, en su artículo 220° establece que el Recurso de apelación se interpondrá 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° 027-2024-GDU-MPS de fecha 12 de enero de 2024, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano, se resolvió:



ARTÍCULO PRIMERO: Declárese **IMPROCEDENTE** la solicitud mediante Expediente Administrativo N° 5933-2023-MPS, organizado por **AZAÑERO QUISPE MARIA DEL PILAR** sobre Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio del Inmueble ubicado en la Urbanización Popular Bellamar Sector IV Segunda Etapa Mz. 15 Lote 26 del distrito de Nuevo Chimbote provincia del Santa, departamento de Ancash, en virtud de lo prescrito por la normativa y argumentos esgrimidos en la presente resolución;

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE a la administrada **AZAÑERO QUISPE MARIA DEL PILAR** identificada con DNI N° 32918430, de acuerdo a las formalidades establecidas en el TUO de la Ley N° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO TERCERO: Consentida o firme que sea la presente resolución, dispóngase la devolución a la administrada los anexos presentados en su solicitud, dejando constancia de los mismos en copias certificada; quedando a salvo a su derecho para que pueda solicitarlo ante las entidades competentes; encargando el cumplimiento de lo dispuesto en la presente resolución a la Gerencia de Desarrollo Urbano.



Que, mediante Expediente administrativo N° 010599-2024 de fecha 06 de marzo de 2024, la administrada **MARIA DEL PILAR AZAÑERO QUISPE**, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Gerencial N° 027-2024-GDU-MPS de fecha 12 de enero de 2024, indicando:

- A) Que, la autoridad instructora ha interpretado de manera indebida la regulación legal que contiene el art. 2°, numeral 2.1 del TITULO I del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, pues alega ha sido aplicado de manera indebida a su pedido, siendo lo correcto se aplique el TITULO IV, CAPITULO 3, SUB CAPITULO 4, por cuanto es en dicho extremo que se aplica al procedimiento de tracto sucesivo y prescripción adquisitiva de dominio, los cuales se desarrollan sobre predios formalizados privados, es decir inscritos a nombre de terceros; por tanto indica es aplicable a su caso el Art. 80° de la acotada norma reglamentaria. Invoca como sustento la Resolución del Tribunal Registral N° 585-2011-SUNARP-TR-T de fecha 17 de noviembre del 2011 y la Resolución del Tribunal Registral N° 559-2018-SUNARP – Trujillo de fecha 27 de setiembre de 2018, criterios registrales encaminados a registrar que esta Municipalidad Provincial es competente para conocer y resolver solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio en predios ubicados en





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE 0390

URBANIZACIONES POPULARES ya formalizados e inscritos a nombre de terceros, conforme ocurría en el presente caso;

- B) Que, la excepción que contiene el art. 3.2.3 de la Ley N° 28687 no aplica el procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio (Desarrollados sobre predios formalizados y privados) ya que se refiere al proceso de formalización de la propiedad informal, al haber sido modificado el art. 80° del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA mediante Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA y por tanto el proceso individual de prescripción adquisitiva de dominio aplica a su caso, por tratarse de un predio cuyo proceso de formalización ha concluido y es una propiedad privada inscrita a nombre de un tercero distinto a la entidad formalizadora;
- C) Que, ha cumplido con adjuntar a su solicitud tramitada con Expediente Administrativo N° 05933-2023-MPS de fecha 07 de febrero de 2023, todos los medios probatorios que acreditan su posesión continua, pacífica y publica por más de 10 años, por tanto ha cumplido con las exigencias previstas en el art. 84° y 85° del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA; por lo que solicita se reevalúen por el superior en grado (Despacho de Alcaldía);

Que, a través del Informe Legal N° 304-2024-GAJ-MPS la Gerencia de Asesoría Jurídica, refiere que:

En relación a los fundamentos expuestos por el Administrado sintetizados en los **PUNTOS A) y B) del Punto Precedente del presente documento**, sobre una supuesta falta de competencia de esta comuna para avocarse al conocimiento de la presente controversia conforme a los fundamentos que se exponen en el acto administrativo impugnado, se precisa lo siguiente:

- Art. 3.2.3 de la Ley N° 28687 – Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal - prescribe que: “No están comprendidos en el ámbito de la presente ley, para los efectos del proceso de formalización de la posesión informal, los terrenos identificados y destinados a programas de vivienda del Estado...” (En el caso que nos ocupa el inmueble que posee el administrado, no está ubicado en un Programa de Vivienda del Estado, sino en una **URBANIZACIÓN POPULAR** ya formalizada, e inscrito registralmente a nombre de un tercero);

Por su parte el Art. 5° de la ley acotada, define a los PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL ESTADO, a aquellos programas de vivienda ejecutados por las empresas del Estado y fondos de vivienda, inclusive a aquellos que se encuentran en proceso de liquidación, organismos públicos descentralizados, entidades especializadas del gobierno central, u otras de interés social que promuevan o hayan promovido programas de vivienda y/o habitacionales, lo que no ocurre en el presente caso;

- El Art. 3.4 del **DECRETO SUPREMO N° 006 – 2006 – VIVIENDA**, define al Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Domino, a aquel destinado a declarar el derecho de propiedad de quienes adquirieron un predio matriz o lote individual de poseedores informales en Asentamientos Humanos;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE 0390

Pueblos Jóvenes, Barrios Marginales, etc., Centros Urbanos Informales o Urbanizaciones Populares por el ejercicio de una posesión continua, pacífica y pública como propietario por 10, o más años;

- El Art. 50° del acotado Decreto Supremo, indica que: “Las Municipales Provinciales, tienen competencia exclusiva para declarar administrativamente la Propiedad Vía Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de **Posesiones Informales, Asentamientos Humanos; Pueblos Jóvenes, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, asimismo lotes individuales que forman parte de aquellos;**

- Por último el Art. 80° del acotado DECRETO SUPREMO, prescribe que: “Se tramitan en forma individual las solicitudes de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio de **lotes individuales integrantes de Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales o Urbanizaciones Populares, que hayan concluido su etapa de formalización integral, debiendo estar el lote inscrito a favor de persona distinta de la Entidad formalizadora...Mediante Resolución se rechazarán de plano las solicitudes que no se adecuen a lo establecido en el párrafo anterior...**”;

Que, estando a lo precisado, en relación a duda razonable respecto a competencia municipal para resolver pedidos de Prescripción Adquisitiva de dominio, se debe acotar que la Gerencia de Asesoría Jurídica sobre el particular ya tiene un criterio legal asumido al respecto con motivo de la emisión del INFORME LEGAL N° 291 – 2023 – GAJ – MPS de fecha 24 de marzo de 2023 emitido en el trámite del Exp. Adm. N° 026512 – 2020 – MPS seguido por LEYTON VEDAURRE MARÍA MANUELA, sobre solicitud de Declaración Individual de Prescripción Adquisitiva de Dominio de un inmueble ubicado en el PUEBLO JOVEN FLORIDA BAJA – CHIMBOTE, el mismo que concluyó con la expedición de la RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 0559 – 2023 – A- MPS de fecha 31 de mayo de 2023 respecto a la controversia suscitada igualmente sobre supuesta falta de competencia de esta comuna para emitir pronunciamiento sobre solicitudes de prescripción adquisitiva de dominio de manera individual en zonas ya formalizadas ubicadas en esta provincia y que se encuentran inscritos a nombre de terceros registrales en SUNARP conforme ocurre en el presente caso, abona a lo precisado lo resuelto en el PUNTO 8 de la RESOLUCIÓN N° 204 – 2019 – SUNARP – TR – T de fecha 04 de abril de 2019 emitido por el TRIBUNAL REGISTRAL de la SUNARP- ZONA REGISTRAL III – SEDE MOYOBAMBA en cuyo extremo se precisa lo siguiente: “Sobre la base de las normas invocadas, la prescripción adquisitiva de dominio declarada en sede municipal **procede cuando se haya culminado el procedimiento de formalización y el lote se encuentre inscrito a favor de una persona diferente a la entidad formalizadora**”. En consecuencia el suscrito es de opinión legal en este extremo, que no se debe inobservar lo regulado en el Art. 1.15 del Art. IV de la Ley N° 27444, el cual prescribe: “La Autoridad Administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la Autoridad Administrativa no puede variar irrazonablemente e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables...” Asimismo no se puede perder de vista lo regulado en el Art. 74.1 de la citada norma legal: “Es nulo todo acto



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE

0390

administrativo...que contemple la renuncia a la titularidad, o la abstención del ejercicio de las atribuciones conferidas a algún órgano administrativo”;

Por otro lado, respecto a la interpretación y aplicación errónea en primera instancia administrativa respecto a lo regulado en el Art. 2º, numeral 2.1 del TÍTULO I del DECRETO SUPREMO N° 06 – 2006 – VIVIENDA, sino la regulación legal prevista en el CAP 2, SUB. CAP 4, esta asesoría encuentra conforme a ley lo observado, pues la regulación legal prevista en el Art. 50º es concordante con la regulación legal prevista en el Art. 80º de la acotada norma legal, en el extremo de otorgar competencia a las municipalidades provinciales para tramitar y declarar vía el mecanismo de prescripción adquisitiva de dominio de manera individual la propiedad de lotes de terreno ubicados en URBANIZACIONES POPULARES, cuando la entidad formalizadora haya gestionado la inscripción de la **Habilitación Urbana en el Registro de Predios**;

En el caso que nos ocupa, de acuerdo a lo que se expone de manera clara y expresa en la sexta parte del INFORME LEGAL N° 141 – 2023 – AL – GDU - MPS de fecha 29 de diciembre de 2023: “La formalización de esta urbanización la realizó COFOPRI quien inscribió el PLANO DE TRAZADO y LOTIZACIÓN en la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 075 – 2000 – COFOPRI – CHIM de fecha 26 de mayo de 2000...” En consecuencia se cumple con la exigencia prevista en la última parte del primer párrafo del Art. 80 del DECRETO SUPREMO N° 006 – 2006 – VIVIENDA, no existiendo por tanto impedimento legal para que esta municipalidad se avoque a evaluar la solicitud tramitada con Exp. Administrativa N° 045140 – 2022 – MPS de fecha 20 de octubre de 2022 (Sea de manera positiva o negativa previa compulsas de los medios probatorios aportados), pero sin renuncia a la competencia que por ley le ha sido asignada a esta Entidad Municipal;

Por último se debe acotar, que no se puede aceptar como motivación y/o argumento legal para renunciar a la competencia asignada a esta Municipalidad facultada para declarar la Propiedad mediante el mecanismo de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, por el hecho que el inmueble que se pretende usucapir esté ubicado en una zona donde ya concluyó el proceso de formalización, pues es de público conocimiento que mediante LEY N° 31055 de fecha 21 de octubre de 2020 reglamentada con DECRETO SUPREMO N° 02 – 2021 – VIVIENDA, se ampliaron los plazos de formalización de las posesiones informales asentadas sobre terrenos de propiedad estatal y propiedad privada; es decir se otorga competencia no solo a las municipalidades provinciales y distritales, sino a COFROPI para que sin mediar convenio puedan intervenir y continuar con el proceso de formalización de la propiedad mediante los mecanismos legales previstos en la normatividad legal antes citada, ente ellos la prescripción adquisitiva de dominio;

En **Relación al Argumento C)** de los Fundamentos del Recurso de Apelación sintetizados en el PUNTO 3 del presente documento (Cumplimiento de los requisitos del Art. 84º y 85º del Decreto Supremo N° 06 – 2006 – VIVIENDA), se precisa lo siguiente:



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE 0390

- El Art. 84° del Decreto Supremo N° 006 – 2006 – VIVIENDA, prescribe que: “Para efectos de acreditar la posesión continua, pacífica y pública como propietario, durante 10, o más años de un lote de terreno, podrán presentarse los siguientes documentos... (Parte in fine)... **Las pruebas a que se refiere la relación anterior son enunciativas (Es decir no se limitan únicamente a ellas).** Las pruebas que se presenten deben, verosímil y razonablemente, acreditar la posesión del lote en las condiciones exigidas en el presente reglamento...”;



De los medios probatorios aportados por la administrada a su solicitud de Prescripción Adquisitiva de Dominio, se observa, destacan entre ellos: Declaración Jurada del administrado que declaran no tener en curso acción judicial en relación al predio en controversia; Declaración Jurada de vecinos colindantes dando fe de la posesión pacífica, continua y pública del administrado por más de 10 años en el lote de terreno sub Litis; recibos de agua de SEDA CHIMBOTE que datan del año 2019 a nombre de su padre distinto al propietario registral, Recibos de Luz de Hidrandina a nombre de su padre; Certificado Domiciliario otorgado al administrado por parte de la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE; Copia de Constancia de no adeudo de tributos, entre Partida de Matrimonio, entre otros. **Medios probatorios que han sido validados con el INFORME TÉCNICO N° 1082 – 2023 – SVB – SGPU – GU – MPS de fecha 16 de agosto de 2023 (Folios 89), y muestras fotográficas, mediante el cual se recomienda la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva en la SUNARP, empero el acto administrativo recurrido indica que no se ha probado de manera indubitable la posesión que invoca el recurrente;**



En el caso que nos ocupa, al existir discrepancia entre el Informe Técnico y el Informe Legal emitidos por la Autoridad Instructora, los medios probatorios como se ha indicado, deben ser reevaluados de manera conjunta y complementados a criterio del suscrito con nueva inspección técnica in situ del inmueble, conforme a lo prescrito en el Art. 86° del Decreto Supremo N° 006 – 2006 – VIVIENDA, el cual prescribe: “Cuando el Informe sea favorable, se realizará la inspección del lote en la que se identificará a los titulares de la pretensión y se verificará, las condiciones en las cuales ejerce la posesión, extendiéndose un Acta en la que se indicará ...constatación de quienes vienen ejerciendo la ocupación pacífica y pública del lote...así como se tomará la declaración de los propietarios o poseedores de los predios colindantes..” Asimismo el Art. 87° de la acotada norma, prescribe que: “Con el Informe favorable, se oficiará al Registro de Predios para que anote preventivamente la solicitud de Declaración de propiedad. Dicha anotación mantendrá su vigencia mientras dure el procedimiento...”;



En relación a lo acotado y abundando en más, se precisa lo siguiente: El Art. 60° del Decreto Supremo N° 006 – 2006 – VIVIENDA, prescribe que: “**Si quien está poseyendo prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo que se pruebe lo contrario**”. Por su parte el Art. 61° de la norma acotada indica que: “Para efectos de alcanzar el plazo necesario para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, **el poseedor actual puede sumar el plazo posesorio de quien le transfirió el bien, así como de los anteriores poseedores, siempre que se acredite la cadena de transmisión.** Por



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE

0390

otro lado, lado la condición de contribuyente predial, si bien es cierto no prueba ser el propietario del inmueble, si podría acreditar la condición de poseedor ; por lo que se concluye en este extremo también una insuficiente y deficiente motivación de la resolución impugnada, más aún si existe informe legal en contrario al informe técnico emitido y a las declaraciones de los vecinos colindantes (Art. 3.4 de la Ley N° 27444: Motivación: "El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico");



El Art. 6.1 de la Ley N° 27444, indica que: La motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado. Por su parte el Art. 51° de la norma acotada prescribe que: "Todas las declaraciones juradas, los documento sucedáneos presentados y la información incluida en los escritos y formularios que presenten los administrados para la realización de procedimientos administrativos, se presumen verificados por quien hace uso de ellos, respecto a su propia situación, así como de su contenido veraz para fines administrativos..." Asimismo, el Art. 8° de la Ley N° 27444, indica que: "Es válido el acto administrativo dictado conforme al ordenamiento jurídico"; y el Art. 10.1, por su parte indica que: "Es nulo el acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho la contravención a la Constitución y la ley...";



Que, estando a los fundamentos expuestos en la parte considerativa y en uso de las facultades conferidas en el numeral 6) del Art. 20° y el Art. 43° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR FUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto por la administrada **MARÍA DEL PILAR AZAÑERO QUISPE** contra la Resolución Gerencial N° 027-2024-GDU-MPS de fecha 12 de enero de 2024, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano; en merito a los considerandos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: DECLARAR la NULIDAD de la Resolución Gerencial N° 027-2024-GDU-MPS de fecha 12 de enero de 2024 en todos sus extremos, sin pronunciamiento sobre el fondo de la presente controversia, ordenándose, retrotraer el procedimiento administrativo a la etapa previa a la expedición de la misma, con la finalidad de sanear el trámite del presente procedimiento administrativo respecto al avocamiento de competencia, y permitir de esa manera que la Autoridad Instructora – Gerencia de Desarrollo Urbano, compulse y/o reevalúe los medios probatorios aportados en el presente procedimiento que corren anexos a folios 13 - 88 de los autos acumulados al Exp. Administrativo N° 05933-2023-MPS de fecha 07 de febrero de 2023 y se emita el correspondiente acto administrativo con observancia de ley.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR, la presente Resolución de Alcaldía a la administrada **MARÍA DEL PILAR AZAÑERO QUISPE**, para conocimiento y fines pertinentes.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE 0390

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano, el cumplimiento de la presente Resolución de Alcaldía.

ARTÍCULO QUINTO: DISPONER la publicación de la presente Resolución de Alcaldía en el Portal institucional de la Municipalidad Provincial del Santa.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



C.C:
GM
GDU
Interesada
Arch.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA

Ing. Luis Fernando Camarra Aler
ALCALDE

