



"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"



## RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 0194-2024-GM/MPB

Barranca, 23 de diciembre del 2024

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE BARRANCA:

### VISTO:

INFORME LEGAL N° 0160-2024-MPB/OAJ; MEMORÁNDUM N° 1177-2024-MPB/GM; INFORME N° 0425-2024-GDUT-MPB; INFORME N° 699-2024-OFOPRI-MPB; RV 6270-2024 Exp. 2; RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 350-2024-GDUT-MPB; INFORME N° 0368-2024-MPB/OAJ; MEMORÁNDUM N° 1343-2024-GDUT-MPB; INFORME N° 0379-2024-REMS-OFOPRI-MPB; RV 4052-2024 Exp. 4; CARTA N° 003-2024-OFOPRI-MPB; RV 6270-2024; RV 4052-2024 Exp. 3; rv 4052-2024 Exp. 2; rv 4052-2024;

### CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, administrativa y económica en los asuntos de su competencia y promueven la adecuada prestación de servicios públicos, así como el desarrollo integral de su jurisdicción;

Que, el segundo párrafo del artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, establece que, la autonomía señalada en la Constitución para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer Actos de Gobierno, Administrativos y de Administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

### ANTECEDENTES:

Que, mediante expediente RV 4052-2024 de fecha 29 de febrero del 2024, el administrado Namuche Flores José Abraham solicita incorporar su lote de vivienda un área de 449.42 m<sup>2</sup> de la Mz "V" Lote 01 de la Lotización de la Cooperativa Agraria de Usuarios el Potao Limitada, en el Plano que viene realizando el área técnica de la Oficina de OFOPRI de la Municipalidad Provincial de Barranca.

Que, a través del expediente RV 4052-2024 Exp 2, de fecha 22 de marzo del 2024, el administrado Namuche Flores Jose Abraham solicita que, se acumule el proceso seguido ROF-2024 al proceso RV 4052-2024, por ser el mismo proceso y las partes, y el asunto es el mismo, es el caso del predio urbano de un área de 449.42 m<sup>2</sup> de la Mz "V" Lote 1, de la Lotización de la Cooperativa Agraria de Usuarios El Potao Limitada, el predio urbano se encuentra ubicado en el Potao, Centro Poblado El Potao.

Que, mediante expediente RV 4052-2024 Exp 3, de fecha 04 de abril del 2024, el administrado Namuche Flores Jose Abraham solicita el empadronamiento de su lote de vivienda en un área de 446.42 m<sup>2</sup> de la Mz "V" Lote 01 de la Lotización de la Cooperativa Agraria de Usuarios El Potao Limitada, el proceso se encuentra en el trámite iniciado por la Asociación Centro Poblado Potao.

Que, con expediente RV 6270-2024, de fecha 01 de abril del 2024, el administrado Namuche Flores Jose Abraham presenta Oposición contra el procedimiento integral y simplificado de propiedad de Prescripción Adquisitiva de Dominio, tramitada por Asociación Centro Poblado Potao, y formuló oposición contra el proyecto de aprobación de Plano de Lotización, confeccionado por el área técnica de la Oficina de OFOPRI.

Que, mediante CARTA N° 0003-2024-OFOPRI-MPB, de fecha 25 de abril del 2024, la Oficina de OFOPRI hace de conocimiento al Sr. José Abraham Namuche Flores, que se realizó la anotación preventiva del Plano Perimétrico en la SUNARP, sobre la posesión informal denominada "Centro Poblado Potao", dicho lote no forma parte del plano perimétrico, así misma se ha ejecutado la publicación del Edicto en el diario el Peruano sobre el proceso de formalización para la titulación, mediante la prescripción adquisitiva de dominio. Cumpliéndose con todos los plazos de acuerdo con las normas establecidas para dicho proceso.



*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

## RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 0194-2024-GM/MPB

Que, a través del expediente RV 4052-2024 Exp 4, de fecha 14 de mayo del 2024, el administrado Namuche Flores Jose Abraham solicita Resolución Administrativa correspondiente a la solicitud formulada con fecha 29 de febrero del 2024 para que se incorpore el Lote de Terreno de su propiedad de un área total de 446.42 metro cuadrados ubicado en la Mz "V" lote 1 del Centro Poblado el Potao al levantamiento Topográfico de las Viviendas de dicho Centro Poblado.

Que, mediante INFORME N° 0379-2024-REMS-OFOPRI-MPB, de fecha 20 de junio del 2024, el responsable de la Oficina de OFOPRI remite a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial, la Oposición al Proceso de Saneamiento Físico Legal del "Centro Poblado Potao", señalando que se deberá declararse improcedente el Recurso de Oposición planteada por el administrador Jose Abraham Namuche Flores.

Que, a través de la RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 193-2024-GDUT-MPB de fecha 27 de mayo del 2024, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial de la Municipalidad Provincial de Barranca, resuelve en IDENTIFICAR Y RECONOCER, como centro poblado, a la posesión informal denominada "Asociación Centro Poblado Potao", ubicado en el distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima; conforme a lo dispuesto en los artículos 4° y 8° de la Ley N° 28687, el artículo 10° del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687 aprobado por el D.S. N° 006-2006-VIVIENDA modificado por el D.S. N° 030-2008-VIVIENDA y el numeral 3.5 art.79° de la Ley N° 27972, delimitándose el área materia de procedimiento de formalización de la posesión informal.

Que, mediante MEMORÁNDUM N° 1343-2024-GDUT-MPB, de fecha 22 de agosto del 2024, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial solicita a la Oficina de Asesoría Jurídica emitir Opinión Legal, si corresponde declarar improcedente la solicitud del administrado, teniendo en cuenta que los fundamentos vertidos por la oficina de OFOPRI o si corresponde declarar la procedencia de la Oposición y disponer la suspensión del procedimiento de la formalización de la propiedad de la Mz. V lote 01 que tiene una extensión 449.92 m2 del Centro Poblado Potao.

Que, con INFORME N° 0368-2024-MPB/OAJ de fecha 04 de setiembre del 2024, la Oficina de Asesoría Jurídica remite a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial, señalando que el recurrente solicita incluir en el proceso de titulación que viene tramitando la Oficina de Formalización de la Propiedad Informal-OFOPRI, existe un conflicto sobre el mejor derecho propiedad, por lo que no cumple con los requisitos, al no tener una posesión pacífica, conforme a lo establecido en el artículo 58 del Reglamento de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, por lo que se sugiere declarar IMPROCEDENTE la oposición formulada por el administrado JOSE ABRAHAM NAMUCHE FLORES, y a pesar que no forma parte de la consulta, se sugiere dar respuesta a la solicitud formulada por el administrado con RV 4052-2021, con la debida motivación teniendo en consideración lo informado por OFOPRI a través del INFORME N° 0379-2024-REMS-OFOPRI-MPB.

Que, mediante RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 350-2024-GDUT-MPB de fecha 13 de setiembre del 2024, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial, declara IMPROCEDENTE la oposición formulada por el Sr. NAMUCHE FLORES JOSE ABRAHAM, respecto al Lt 1 de la Mz "V" del Centro Poblado Potao, del distrito y provincia de Barranca, departamento de Lima, conforme a los considerandos en la presente resolución, dejando a salvo su derecho de interponer los recursos impugnatorios establecidos en el TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General - Ley 27444.

Que, a través del RV 6270-2024 Exp 2, de fecha 07 de octubre del 2024, el administrado Namuche Flores José Abraham interpone el Recurso de Apelación de la RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 350-2024-GDUT-MPB de fecha 13 de setiembre del 2024 que resuelve declarar IMPROCEDENTE la oposición formulada por el recurrente respecto al Lote 1 de la Mza "V" un área de 449.42 m2 del Centro Poblado Potao.

Que, mediante INFORME N° 699-2024-OFOPRI-MPB de fecha 10 de octubre del 2024, el responsable de la Oficina de OFOPRI remite a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial a fin de continuar con el trámite correspondiente de acuerdo con su competencia según lo solicitado por el administrado.



*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

## RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 0194-2024-GM/MPB

Que, con INFORME N° 0425-2024-GDUT-MPB de fecha 21 de octubre del 2024, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial hace de conocimiento a la Gerencia Municipal, en calidad de superior jerárquico, se proceda a resolver el presente recurso de apelación conforme a sus atribuciones y así proseguir con el trámite correspondiente.

Que, mediante Memorandum N° 1177-2024-MPB/GM de fecha 22 de octubre del 2024, la Gerencia Municipal solicita Opinión Legal a la Oficina de Asesoría Jurídica, respecto al recurso de apelación interpuesto por Namuche Flores Jose Abraham a través del RV 6270-2024 Exp 2, contra la RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 350-2024-GDUT-MPB.

Que, a través del INFORME LEGAL N° 366-2024-MPB/OAJ, de fecha 03 de diciembre del 2024, la Oficina de Asesoría Jurídica, remite a la Gerencia Municipal, opinando que, *5.1 En virtud de lo expuesto y considerando los fundamentos normativos y técnicos previamente analizados, se determina que el recurso de apelación interpuesto por el Sr. Namuche Flores José Abraham es INFUNDADO, al no cumplir con los requisitos legales establecidos en el artículo 58 del Reglamento de la Ley N° 28687.*

### ANÁLISIS

Que, según el T.U.O de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que las normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y, regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales.

Que, conforme a lo señalado en el artículo 118° del T.U.O de la Ley N° 27444, cualquier administrado con capacidad jurídica tiene derecho a presentarse personalmente o hacerse representar ante la autoridad administrativa, para solicitar por escrito la satisfacción de su interés legítimo, obtener la declaración, el reconocimiento u otorgamiento de un derecho, la constancia de un hecho, ejercer una facultad o formular legítima oposición.

Que, en el artículo 120.1 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en lo sucesivo, TUO de la LPAG), se regula la facultad de contradicción administrativa, estableciendo que frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, a fin de que sea revocado, modificado, anulado o suspendidos sus efectos

Que, el numeral 217.1 del artículo 217 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, señala que, (...) frente a un acto administrativo que supone que viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo siguiente, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo.

Que, el artículo 218.1 del precitado cuerpo normativo, señala que, los recursos administrativos impugnatorios son: a) recurso de reconsideración y b) recurso de apelación. Asimismo, en el numeral 218.2 señala que, (...) el termino para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

Que, por su parte, el artículo 142.1 de la citada ley, prescribe que, *"el plazo expresado en días es contado a partir del día hábil siguiente de aquel en que se practique la notificación [...]"*, lo cual es concordante con lo establecido en el artículo 147.1 del mismo cuerpo normativo, que determina *"Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables [...]"*.

Que, el artículo 220 de la Ley señalada líneas arriba, prescribe sobre el recurso de apelación 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"*.



*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

## RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 0194-2024-GM/MPB

Que, mediante expediente RV 6270-2024 Exp 2, de fecha 07 de octubre del 2024, el administrado NAMUCHE FLORES JOSE ABRAHAM interpuso Recurso de Apelación en contra de la RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 350-2024-GDUT-MPB, de fecha 13 de septiembre del 2024, que resuelve declarar IMPROCEDENTE a la Oposición formulada por el recurrente respecto al Lote 1 de la Mza "V" un área de 449.42 m2 del Centro Poblado Potao:

*Las razones por las que se determinó, la tramitación del pedido de la Asociación Centro Poblado sobre un área de 63,979.89 metros cuadrados dentro de la cual se encuentra la propiedad del recurrente; por ello Señor Gerente, es agravante lo resuelto por su despacho, al no considerar mi derecho de propietario sobre el bien de mi dominio; sin haberse llegado a comprobar que la pretensión del recurrente resulte inviable pues, con la documentación aportada por mi parte, a lo largo del procedimiento administrativo instaurado, estoy probando fehacientemente mi derecho a ser incluido en el reconocimiento de las áreas plasmadas en el Plano que viene realizando a la Oficina de OFOPRI de la Municipalidad Provincial de Barranca; Asociación; lo cual resulta totalmente incongruente, inoperante y gravante a mi derecho.*

*La Resolución Gerencial recurrida, no tiene en cuenta las pruebas aportadas por el recurrente que, acrediten en forma indubitable que, mi propiedad se encuentra dentro del predio mayor inscrito en la Partida N° P01172036 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Barranca, lo cual se encuentra plenamente determinado por el Certificado de Búsqueda Catastral que escoltara en su oportunidad a mi escrito de solicitud de incorporación de fecha 29 de febrero del 2024, con el cual fuera recaudado la Copia de la Minuta de Adjudicación por parte de la Cooperativa Agraria de Usuarios El Potao limitada en favor del recurrente que, corrobora que el bien de mi propiedad se encuentra dentro del bien inscrito en la Partida N° P01172036, conforme se observa también del Plano Catastral y su Memoria Descriptiva; infiriéndose entonces que, al excluir mi propiedad de la pretensión colectiva de la Asociación Centro Poblado Potao su despacho atenta en contra de mi derecho a la propiedad pues impide el uso y disfrute de la misma; lo cual amerita la Nulidad de la apelada pues contraviene y restringe mi derecho de propietario consagrado por la constitución política del estado, de conformidad con lo establecido en el inciso 1 del artículo 10 de la Ley N° 27444 que, impera como vicio del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, la contravención a la constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.*

*Como es de verse de la Resolución Gerencial materia del presente recurso administrativo de apelación, su despacho refiere taxativamente que, "... del RECURSO DE OPOSICIÓN presentado contra la solicitud de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio de los Pobladores del Centro Poblado Potao, se advierte que la pretensión es que se Suspenda la Tramitación de Dicho Procedimiento (de declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio), respecto del área que, según refieren en su escrito resulta ser parte su propiedad, siendo esta aclarado como zona agrícola, tratándose entonces de una oposición total, pues el área que es objeto de la pretensión de los pobladores de la Asociación Centro Poblado Potao resultó ser parte de un área de mayor extensión de 63,979.89 m2, ocupando la posesión informal(Sic). Efectivamente dentro de la cual se encuentra dentro del área de la pretendida Prescripción Adquisitiva de Dominio inscrita en la Partida Electrónica que la sustenta; lo resuelto es totalmente incongruente y contradictoria a la realidad reconocida; lo cual deberá ser examinado por el Señor Alcalde de la Municipalidad Provincial de Barranca, a fin de que esté, dentro de su jerarquía Superior, REVOQUE la apelada y consecuentemente declare Nula y sin efecto legal la Resolución Gerencial N° 350-2024-GDUT-MPB de fecha 13 de septiembre del 2024; disponiendo la incorporación del Lote de mi propiedad signado como Lote 1 Mza V un área de 449.42 m2, a la lotización Centro Poblado Potao que es materia de la pretendida Prescripción Adquisitiva de Dominio que tramita OFOPRI.*

*Lo resuelto por su despacho, implica la carencia de formalidad para el acceso a la titulación pues, su inscripción registral resulta negativa, toda vez que existiendo dentro del área pretendida el lote de mi propiedad, sería materia de oposición por mi parte ya que, no figuraría mi identidad dentro de los supuestos propietarios que deben ser plenamente identificados con el dominio que ejercen para obtener la Usucapión; en ese sentido no se encuentra arreglado a Ley el argumento justificatorio de la apelación cuando señala que "...con oficio N°020-2024-GDUT-MPB de fecha 13*



*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

## RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 0194-2024-GM/MPB

de febrero del 2024, se solicitó realizar la Anotación Preventiva del Plano Perimétrico, ubicación y localización, Centro Poblado Potao N° PLANOPUL C.P.POTAO-2023/CAVH/OFOPRI-MPBL, Lamino PUL-01 de fecha diciembre del 2023 y su correspondiente memoria descriptiva que corresponde a un área de 63,979.89 m<sup>2</sup> y un perímetro de 1,182.36 ml, cuyo titular registral es el señor Huarcaya Silva Manuel Enrique referido a la posesión informal denominada Asociación Centro Poblado Potao dispuso su inscripción ante el Registro de predios de la Oficina Registral de Barranca, los instrumentos técnicos de formalización; Llograndose con ello la culminación de la primera etapa denominada Asociación Centro Poblado de Potao dispuso su inscripción ante el Registro de Predios de la Oficina Registral de Barranca, los instrumentos técnicos de formalización; lográndose con ello la culminación de la primera etapa, denominada ANOTACIÓN PREVENTIVA (inscripción de plano perimétrico) tal como consta inscrito en la Partida N° P01172036, a nombre del estado representado por la Municipalidad Provincial de Barranca, generándose los respectivos asientos registrales, así como la anotación de la inscripción correspondientes". Lo cual técnicamente no genera ningún reconocimiento definitivo, sino pretende con argucias excluirme de mi derecho; lo cual deberá ser igualmente advertido por el Superior pues, el hecho de persistir en error traería como consecuencia la Nulidad del procedimiento, más aún cuando he solicitado mi inclusión como me corresponde en mi derecho administrativo ante una vigente tramitación.

Que, el administrado Sr. Namuché José Abraham argumenta que la Resolución Gerencial impugnada vulnera su derecho de propiedad, al no haber considerado las pruebas presentadas que acrediten fehacientemente que su predio está incluido dentro del área mayor de 63,979.89 metros cuadrados inscrita en la Partida N° P01172036 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Barranca, a lo largo del procedimiento administrativo, aportó documentos como el Certificado de Búsqueda Catastral, la copia de la minuta de adjudicación otorgada por la Cooperativa Agraria de Usuarios El Potao Limitada y el plano catastral con su respectiva memoria descriptiva, que corroboran que su lote está ubicado dentro del predio mayor mencionado. Asimismo, sostiene que al excluir su propiedad de la pretensión de la Asociación Centro Poblado Potao, se restringe su derecho constitucional al uso y disfrute de su bien, constituyendo un acto gravemente agravante. Argumenta que la resolución impugnada incurre en una causal de nulidad de pleno derecho, conforme al inciso 1 del artículo 10 de la Ley N° 27444, por contravenir la Constitución y las normas legales que protegen el derecho de propiedad.

Que, con RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 350-2024-GDUT-MPB, se declara improcedente su oposición; el cual, el impugnante argumentó que afecta su derecho de propiedad sobre el Lote 1 de la Mz. "V" en el Centro Poblado Potao, de lo cual, sostiene que la municipalidad, al tramitar la solicitud de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio a favor de la Asociación Centro Poblado Potao, no se indicó su condición de propietario de una parte del área en cuestión, la cual está inscrita en la Partida N° P01172036. Alega que, pese a la documentación aportada que acredita su derecho, su propiedad ha sido excluida de este proceso, afectando su derecho.

Que, con respecto al acto resolutivo que se impugna, se debe señalar que la decisión adoptada por la autoridad competente se fundamentó en el análisis de los hechos presentados por el Sr. Donato Vara Francisco, quien presentó oposición al expediente RV 4052-2024, relacionado con el Sr. José Abraham Namuche Flores. En su escrito de oposición, el Sr. Donato Vara Francisco alega que el Sr. Namuche Flores no ostenta la calidad de legítimo poseedor del inmueble en cuestión, específicamente del lote 01 de la Mz. "V", cuya extensión es de 449.42 m<sup>2</sup>. Además, sostiene que este lote en realidad pertenece a la parcela N° 44 de su propiedad, que forma parte de un predio más grande ubicado en el Centro Poblado "POTAO". El Sr. Vara Francisco acompaña a su solicitud la Resolución Judicial N° 26 de fecha 04 de noviembre de 2021, emitida por el Poder Judicial, con expediente N° 00620-2018-54-1301-JR.PE-01, en la que se detalla una condena judicial por usurpación relacionada con el mismo inmueble que se está discutiendo.

Que, de acuerdo a establecido en el artículo 58 del Reglamento de la Ley N° 28687 aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, regula los requisitos para la Prescripción Adquisitiva de Dominio, son los siguientes:



*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

## RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 0194-2024-GM/MPB

### Artículo 58 Requisito para la Prescripción Adquisitiva de Dominio:

*Para declarar la propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a que se refiere el presente Reglamento, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:*

*58.1 Ejercer la posesión continua y sin interrupciones, por un plazo de diez (10) o más años. Se entenderá cumplido este requisito aun cuando los poseedores pierdan la posesión o sean privados de ella, siempre que la recuperen antes de un (01) año. Mediante resolución la entidad formalizadora podrá suspender el procedimiento hasta que se cumpla dicho plazo.*

*58.2 Ejercer la posesión pacífica, es decir, exenta de violencia, de manera que la continuidad de la posesión se haya basado en circunstancias que no impliquen el uso de la coacción o la fuerza, independientemente de la forma como se originó la ocupación. Si la posesión se originó en forma violenta, el plazo prescriptorio comenzará a computarse desde la cesación de los actos violentos.*

*Este requisito se entenderá cumplido si los poseedores en uso de la facultad que les confiere el artículo 920 del Código Civil, repelen la fuerza y recobran la posesión sin intervalo de tiempo.*

*No afecta el requisito de la posesión pacífica, la interposición de denuncias, demandas judiciales, procedimientos administrativos o notariales contra el poseedor, siempre que en éstos no se discuta el derecho de propiedad o posesión ni se hayan iniciado con anterioridad al 31 de diciembre del 2004. Si estos procesos hubiesen concluido favorablemente al accionante, se entenderá interrumpido el período prescriptorio a partir de la fecha de interposición de la demanda*

Que, sobre el particular, en el expediente administrativo se observó un conflicto sobre el derecho de propiedad, ya que ambas partes se consideran legítimos titulares del predio en cuestión. De acuerdo con la normativa vigente, específicamente lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento de la Ley N° 28687, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, para que un predio pueda ser objeto de formalización, debe cumplir con los requisitos establecidos, entre los que se incluye la pacífica posesión del inmueble. Este requisito es fundamental, ya que garantiza que el solicitante de la formalización tiene la posesión sin controversias legales o disputas sobre el derecho de propiedad.

Que, en este contexto, el expediente no cumple con dicho requisito, ya que la existencia de una disputa judicial sobre el mejor derecho de propiedad entre el Sr. Vara Francisco y el Sr. Namuche Flores impide que el predio sea considerado para la formalización. El conflicto de titularidad planteado, reflejado en la sentencia judicial por usurpación, pone en duda la legitimidad de la posesión y la titularidad de quien solicita la formalización, lo que contraviene el principio de "posesión pacífica" exigido por la ley para la formalización de la propiedad informal.

Que, en atención al Recurso de Oposición formulado por el administrador contra la Asociación Centro Poblado "Potao", la Oficina de Formalización de la Propiedad Informal (OFOPRI) de la Municipalidad Provincial de Barranca, ha procedido a revisar de manera exhaustiva todos los actos administrativos relacionados con el expediente de formalización del área en cuestión, conforme a las normativas que regulan dicho procedimiento. En este sentido, se ha realizado un análisis detallado de los hechos que rodean el proceso, con el objetivo de garantizar que se ajusten a lo dispuesto por la ley, así como a las disposiciones técnicas y normativas aplicables para asegurar la correcta formalización del predio.

Que, en primer lugar, en el INFORME N° 0379-2024-REMS-OFOPRI-MPB se ha determinado que, mediante la RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 193-2024-GDUT-MPB, de fecha 27 de mayo de 2024, se dispuso la inscripción definitiva del plano de trazado y lotización correspondiente al Centro Poblado "Potao", identificado como N° 01/TL-2024/AATE-OFOPRI-MPB, Lámina TL-01, que corresponde al procedimiento de saneamiento bajo la modalidad de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Esta disposición se basa en la presentación del área en cuestión el 28 de mayo de 2024, a nombre del Estado, representado por la Municipalidad Provincial de Barranca, tal como consta en la Partida Electrónica N° P01172036.



*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

**RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 0194-2024-GM/MPB**

Que, en cuanto al proceso de calificación previo realizado por la Oficina de OFOPRI, se verificó que, conforme a la documentación presentada por el solicitante, el Centro Poblado "Potao" data de aproximadamente el año 1997. Posteriormente, el equipo técnico de la OFOPRI procedió con el levantamiento del perímetro de la posesión informal, a fin de identificar si existían posibles superposiciones con otros predios, o si se veía afectado algún derecho de propiedad de terceros en el área en cuestión. En este sentido, se llevó a cabo una búsqueda catastral para determinar con exactitud los antecedentes registrales del área, con la finalidad de garantizar que no se vulneren derechos de terceros.

Que, dicha búsqueda catastral fue solicitada ante el Registro de Predios de Propiedad Inmueble, Zona Registral N° IX - Sede Lima, Oficina Registral de Barranca de la SUNARP, y fue formalizada mediante la Publicidad N° 5958419 del 26 de septiembre de 2023. El Certificado de Búsqueda Catastral obtenido, con fecha del 19 de octubre de 2023, confirma que el área en estudio corresponde íntegramente a la Partida Electrónica N° P01172036, con la referencia gráfica del Título Archivado N° 0197040159, registrado el 14 de octubre de 1997. Es importante señalar que no se ha identificado ninguna propiedad a nombre de terceros en el área bajo proceso de formalización, lo que implica que no se está afectando ningún derecho de propiedad de otra persona.

Que, por lo tanto, en relación al Recurso de Apelación interpuesto por el administrado José Abraham Namuche Flores contra la RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 350-2024-GDUT-MPB, es necesario resaltar que la controversia central se refiere a la afectación de su derecho de propiedad sobre el Lote 1 de la Mza "V" dentro del Centro Poblado Potao, un área de 449.42 m<sup>2</sup>. El recurrente sostiene que su derecho de propiedad sobre dicho lote, inscrito en la Partida N° P01172036 del Registro de Propiedad Inmueble de Barranca, no ha sido considerado de manera adecuada en la tramitación del procedimiento de formalización, que afecta a un área mayor de 63,979.89 m<sup>2</sup>, solicitada por la Asociación Centro Poblado Potao a través de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

Que, finalmente, se concluye que el recurso de apelación no cumple con los requisitos de prescripción adquisitiva establecidos en la normativa vigente, ya que no se ha presentado documentación suficiente ni pruebas claras que demuestran que el recurrente tiene un derecho superior o prevalente sobre el inmueble en cuestión. Tras realizar la revisión correspondiente, se confirma que el área en estudio corresponde íntegramente a la Partida Electrónica N° P01172036, con la referencia gráfica del Título Archivado N° 0197040159, registrado el 14 de octubre de 1997. Esta información es fundamental, ya que respalda la titularidad del predio y su continuidad dentro del proceso de formalización.

Por lo tanto, este despacho compartiendo la opinión emitida por la Oficina de Asesoría Jurídica, se concluye que teniendo en consideración los fundamentos expuestos por el apelante, se deberá declarar infundado el presente recurso de apelación contra la RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 350-2024-GDUT-MPB.

Que, estando a lo expuesto y en uso de las facultades que confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento General Administrativo, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** - DECLARAR, INFUNDADO el recurso de Apelación contra la RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 350-2024-GDUT-MPB; interpuesto por el administrado NAMUCHE FLORES JOSE ABRAHAM, identificado con DNI N° 15632176, con domicilio en Centro Poblado El Potao Mz. "J" LT. 18, del Distrito y Provincia de Barranca, Departamento de Lima; ello conforme los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** - DISPONER, se remita todos los actuado (fs. 100) a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial para su custodia y fines que estime pertinente.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE  
**BARRANCA**

GERENCIA MUNICIPAL

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

**RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 0194-2024-GM/MPB**

**ARTÍCULO TERCERO.** - En mérito a lo dispuesto en el Artículo 228° del T.U.O. de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, **SE DECLARA AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA**, quedando expedito el derecho del administrado hacer prevalecer su derecho ante la instancia que crea conveniente.

**ARTÍCULO CUARTO.** - **NOTIFICAR** la presente Resolución al recurrente, ello de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 20 y siguientes del T.U.O de Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General y demás normas supletorias.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE BARRANCA  
*[Firma]*  
D.O.M. WILKER FELIX MARTINEZ PALOMINO  
GERENTE MUNICIPAL

C.c  
Administrada  
GDUT  
Archivo  
WFMP/trism.

*JOSE ABRHAM NAMUCHE FLORES*  
*DN I 15632176*

*[Firma]*

*RECIBIDO 09/01/2025 HORA 4 P.M.*