



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 361 -2025-A-MPI

Ilo, 29 ABR. 2025

VISTOS:

El Expediente Administrativo N° 00081-2013, el Recurso Administrativo de Apelación interpuesto por el administrado **CRUZ BORDA SANTIAGO GUIDO**, el Informe Legal N° 355-2025-GAJ-MPI, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades 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. Siendo concordante con lo establecido en la Constitución Política del Perú que señala lo siguiente: *“Artículo 194°.- Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Las municipalidades de los centros poblados son creadas conforme a ley”;*

Que, son Principios del procedimiento administrativo, entre otros, el Principio de legalidad y el Principio del debido procedimiento; siendo que, en cuanto al Principio del Debido Procedimiento, Según el Tribunal Constitucional, en el EXP. N° 5514-2005-PA/TC, en su Fundamento 3 señala lo siguiente: *“El derecho al debido proceso, consagrado en el artículo 139, inciso 3, de la Constitución, tal como lo ha recordado este Tribunal en reiterada jurisprudencia, es una garantía que, si bien tiene su ámbito natural en sede judicial, también es aplicable en el ámbito de los procedimientos administrativos sancionatorios. En ese sentido, el debido proceso y los derechos que lo conforman, p.ej. el derecho de defensa y la debida motivación de las resoluciones administrativas– resultan aplicables al interior de la actividad institucional de cualquier persona jurídica...”*. En ese sentido se tiene que el debido proceso previsto por el artículo 139.3° de la Constitución Política del Perú, es aplicable no sólo a nivel judicial sino también en sede administrativa y supone el cumplimiento de todas las garantías que deben observarse en instancias procesales;

Que, el T.U.O. de la Ley de Procedimientos Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, establece la facultad de contradicción¹ de los administrados en el Artículo 120° y conforme al Artículo 218° de la misma normativa, determina cuales son explícitamente los Recursos Administrativos² aplicables dentro de los procedimientos administrativos en contra de las resoluciones administrativas, los cuales para el caso en cuestión es la Reconsideración y la Apelación. Dichos recursos se interponen en el plazo de quince (15) días hábiles de notificado al administrado con el acto impugnado;

Que, con fecha 28 de enero del 2025, el recurrente en uso de su derecho de contradicción interpone Recurso de Apelación contra lo resuelto por la U.O.O. Agencia Municipal a través de la Resolución Jefatural N° 01-2025-AM-MPI, habiéndose presentado el Recurso de Apelación dentro del plazo establecido en el artículo 218 del TUO de la Ley 27444;

Que, el administrado dentro de sus argumentos señala lo siguiente: 1) La resolución apelada no analizó la denuncia sobre vulneración del debido proceso ni fundamentó adecuadamente la reversión del lote. 2) Se menciona una causal de reversión que no figura en la resolución original, lo que demuestra falta de veracidad y motivación. 3) Se usaron fechas de inspección distintas a las que motivaron la observación, lo que evidencia otra falla en la valoración de los hechos. 4) No se siguió el procedimiento contractual para resolver el contrato de compraventa ni se respetaron los artículos del Código Civil. 5) Justifica que ni él ni su esposa estuvieron en casa por razones de

¹ **Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa:** 120.1 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, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos. 120.2 Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral. 120.3 La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo. (Texto según el artículo 109 de la Ley N° 27444).

² **Artículo 218.- Recursos administrativos:** 218.1 Los recursos administrativos son: a) Recurso de reconsideración b) Recurso de apelación. Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión. 218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días. (Texto según el artículo 207 de la Ley N° 27444, modificado según el artículo 2 Decreto Legislativo N° 1272).

trabajo y salud familiar, y que la persona hallada era una encargada temporal. 6) Las resoluciones carecen de motivación, contienen errores y aplican mal el reglamento, causando perjuicio al administrado;



Que, el argumento del apelante respecto a una supuesta omisión en el pronunciamiento sobre el debido proceso carece de sustento. La Resolución Jefatural N° 01-2025-AM-MPI sí evaluó los hechos denunciados y resolvió con base al numeral 3 de la cláusula quinta del Contrato de Compraventa N°02876-PROMUVI VII-MPI, aplicando correctamente la causal de reversión, acreditada mediante actas de inspección de fechas 06 y 13 de junio de 2024;

Que, se respetaron los principios del debido procedimiento establecidos en la Ley N° 27444, incluyendo el derecho a contradicción, la notificación adecuada y la emisión de un acto debidamente motivado. No se advierte vulneración a los derechos del administrado, ya que el procedimiento fue regular, transparente y conforme al marco legal y contractual suscrito por las partes;



Que, el argumento del administrado, en el que cuestiona que la resolución impugnada haga referencia a causales de reversión específicamente, la ocupación del lote por personas distintas a los titulares (Artículo 56° inciso c) apartado c2 del Reglamento de PROMUVI) alegando que tal causal no fue mencionada en la resolución original y que su inclusión vulnera el debido procedimiento, **carece de validez**. Esta afirmación parte de una interpretación errónea del contenido y la motivación tanto de la Resolución Jefatural N° 613-2024-AM-MPI como de la Resolución Jefatural N° 01-2025-AM-MPI. En ambas resoluciones se establece de forma clara que la reversión del lote se sustenta en el **incumplimiento de obligaciones contractuales**, en particular el **numeral 3 de la cláusula quinta** del Contrato de Compraventa N° 02876-PROMUVI VII-MPI, que prohíbe expresamente permitir la ocupación del lote por personas ajenas a los titulares. Dicha obligación contractual se encuentra plenamente respaldada por el **artículo 56, inciso c), apartado c2 del Reglamento del Programa Municipal de Vivienda**, norma que complementa y refuerza el marco contractual. Por lo tanto, la mención a esta disposición reglamentaria no constituye una contradicción ni una falta de motivación, sino más bien un **soporte normativo** que valida la decisión administrativa;



Que, el hecho de que el administrado no comparta el contenido de la resolución no implica que esta carezca de sustento o legalidad. La resolución fue emitida respetando el debido procedimiento, con base en hechos comprobados como consta en las actas de inspección de fechas 06.06.2024 y 13.06.2024 y con adecuada motivación tanto en el plano fáctico como jurídico. En consecuencia, se concluye que el administrado incurrió en una causal de reversión **plenamente acreditada**, y que las resoluciones emitidas se encuentran **debidamente motivadas y ajustadas al contrato y al reglamento vigente**;

Que, el administrado sostiene que la resolución impugnada se basa en fechas de inspección (23 y 26 de diciembre) que no son las que originaron la observación (06 y 13 de junio), lo cual denota una falta de veracidad y motivación. Al respecto, tal afirmación carece de sustento, ya que se basa en una interpretación errónea y parcial del procedimiento seguido por la Administración. Si bien afirma que las inspecciones realizadas los días 23 y 26 de diciembre de 2024 no fueron las que motivaron la reversión del lote, omite señalar que dichas inspecciones fueron efectuadas en el marco del recurso de reconsideración interpuesto por él mismo;

Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 45°, tercer párrafo, del Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda, cuando se presenta un recurso de reconsideración, corresponde a la U.O.O. Agencia Municipal realizar una nueva verificación mediante inspección inopinada, ya sea diurna o nocturna. En cumplimiento de esta disposición, se llevaron a cabo las inspecciones señaladas, las cuales confirmaron que el lote seguía siendo ocupado por una persona ajena a los titulares, sin que se haya acreditado justificación alguna;

Que, en ambas visitas se constató la presencia de la Sra. Lucía Débora Cuentas Fasanando, quien no es titular del lote, situación que reitera la infracción inicialmente observada en las inspecciones del 06 y 13 de junio de 2024. Por tanto, las inspecciones de diciembre no constituyen hechos nuevos ni contradictorios, sino que reafirman una situación ya detectada y no subsanada, lo cual legitima plenamente la decisión adoptada;

Que, cabe destacar que esta conducta constituye una infracción a lo dispuesto en el numeral 3 de la cláusula quinta del Contrato de Compraventa N° 02876-PROMUVI VII-MPI, que prohíbe expresamente permitir la ocupación del lote por personas distintas a los titulares. Asimismo, el administrado declaró en la cláusula cuarta del mismo contrato tener pleno conocimiento del Reglamento del Programa Municipal de Vivienda y de las obligaciones derivadas del mismo, por lo que no puede alegar desconocimiento. En consecuencia, la resolución impugnada está debidamente motivada, se emitió conforme al debido procedimiento y se sustenta en hechos acreditados mediante actuaciones administrativas válidas;

Que, el argumento del administrado, según el cual no se habría seguido el procedimiento adecuado para la resolución del Contrato de Compraventa N° 02876-PROMUVI-VII-MPI, es **erróneo y carece de sustento legal**. El administrado sostiene que no se habría seguido el procedimiento de resolución contractual previsto en los artículos 1371 y 1430 del Código Civil. Sin embargo, dichos artículos **no establecen un procedimiento específico**, sino que **definen los conceptos y condiciones para que proceda la resolución de un contrato**. En este caso, **el procedimiento específico a seguir está regulado en el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda**, el cual fue expresamente aceptado por el administrado al suscribir el contrato;

Que, la cláusula cuarta del contrato establece que los compradores **declaran tener pleno conocimiento y aceptación de las normas contenidas en el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda**, el cual forma parte integrante del contrato. Este reglamento **regula expresamente el procedimiento de reversión** ante incumplimientos como el que se ha acreditado en este caso. Por tanto, el procedimiento aplicado es el correcto, y el administrado **no puede alegar desconocimiento ni invocar procedimientos civiles generales para eludir un procedimiento especial que él mismo aceptó contractualmente**. Se ha verificado, a través de actas de inspección de fechas 06.06.2024 y 13.06.2024, que el lote fue ocupado por una persona distinta a los titulares, lo que configura una infracción directa al **numeral 3 de la cláusula quinta del contrato y al artículo 56, inciso c), apartado c2 del Reglamento**, ambos concordantes. Esta conducta, además, **encuadra en la causal de resolución contractual prevista en la cláusula sexta del mismo contrato**;

Que, tanto la Resolución Jefatural N° 613-2024-AM-MPI como la Resolución Jefatural N° 01-2025-AM-MPI **establecen con claridad los hechos que configuran el incumplimiento**, el fundamento normativo aplicable y la consecuencia jurídica (reversión del lote y resolución del contrato). Por tanto, **si existe una motivación suficiente y conforme al debido procedimiento**. El administrado fue notificado de las observaciones, se le otorgó la oportunidad de presentar descargos, y posteriormente se resolvió su recurso de reconsideración. El procedimiento ha sido **transparente, motivado y respetuoso del derecho de defensa**. No existe afectación al debido proceso ni omisión que invalide el acto administrativo;

Que, si bien el administrado justifica su ausencia (y la de su esposa) por motivos laborales y familiares, ello **no anula la obligación contractual de no permitir la ocupación del lote por terceros**, establecida en la cláusula quinta, numeral 3, del Contrato de Compraventa N° 02876-PROMUVI VII-MPI. Dicha cláusula prohíbe de manera expresa permitir que personas distintas a los titulares ocupen el predio, sin hacer distinción sobre el motivo de la ausencia;

Que, el administrado **nunca comunicó formalmente** su salida temporal ni solicitó autorización para dejar el lote al cuidado de un tercero. Esta omisión impide verificar la veracidad del argumento, además de contravenir las disposiciones del Reglamento del PROMUVI, que exige el uso efectivo y personal del lote por parte de los titulares;

Que, en la inspección del **06 de junio de 2024**, se encontró en el lote a **Lucía Débora Cuentas Fasanando**, quien manifestó ser **inquilina** del predio, no simplemente una cuidadora. Este hecho, contenido en un **instrumento público con valor probatorio**, evidencia un uso irregular del lote, constituyendo la causal de reversión. Tanto el **Reglamento del PROMUVI** como el contrato de compraventa suscrito por el administrado **prohíben expresamente** el abandono físico del lote, así como su ocupación o conducción por personas distintas a los titulares. La presencia de una tercera persona, incluso por razones "justificables", constituye una **infracción objetiva** que activa la causal de reversión;

Que, el administrado alega que la resolución impugnada no está debidamente motivada y que se ha aplicado incorrectamente el procedimiento de reversión del contrato de compraventa. Sin embargo, se demuestra que la resolución está correctamente fundamentada, ya que se aplicó de manera adecuada el **Reglamento del Programa Municipal de Vivienda** y el contrato de compraventa. El procedimiento de reversión fue ejecutado conforme a la normativa vigente, y el administrado no ha probado la existencia de errores o ilegalidades que justifiquen la nulidad del acto administrativo. Además, la solicitud de nulidad carece de sustento, ya que no se ha acreditado que se haya causado un agravio o perjuicio al administrado;

Que, tal como lo preceptúa el artículo 1 de la Ordenanza Municipal N°536-2013-MPI, la finalidad de los Programas Municipales de Vivienda, es justamente contribuir a resolver la necesidad social de vivienda de las familias de bajos recursos económicos de la localidad, siendo que dichos programas se ciñen a un reglamento, previamente aprobado con las formalidades de Ley;

Que, como se puede colegir, el recurrente, no se encuentra efectuando posesión continua, del predio asignado, ello de conformidad a las inspecciones inopinadas realizadas, por lo que siendo que los Programas Municipales de Vivienda se ciñen a un reglamento, que el recurrente no está cumpliendo, y sus argumentos vertidos no desvirtúan los cargos imputados sin generar convicción en la administración para cambiar el sentido de la decisión adoptada al encontrarse no sustento legal que ampare lo solicitado, su recurso devendría en INFUNDADO;

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica a través del Informe Legal N° 355-2025-GAJ-MPI, es de la opinión que visto que los argumentos esgrimidos por el recurrente no logran determinar algún tipo de indicio de vulneración al debido proceso, por cuanto el acto administrativo impugnado, cumple con todos los requisitos de validez del acto administrativo, aunado a ello cumple con la eficacia al haber sido correctamente notificado conforme obra en autos, por lo que no cumple con desvirtuar los cargos imputados y no generan convicción en la administración para cambiar el sentido de la decisión adoptada al no encontrarse sustento legal que ampare lo solicitado, su recurso devendría en INFUNDADO;

Por lo que de conformidad con el TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N°004-2019-JUS, y lo establecido en el artículo 20 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27972 y las visaciones correspondientes;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto por el administrado **CRUZ BORDA SANTIAGO GUIDO**, en contra de la Resolución Jefatural N° 01-2025-AM-MPI de fecha 02 de enero del 2025, por los argumentos expuestos en la parte considerativa.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DECLARAR AGOTADA la vía administrativa, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 50° Ley Orgánica de Municipalidades.

ARTÍCULO TERCERO. - ENCARGAR a Secretaria General notificar con la presente a la parte interesada, para los fines de ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.-



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ILO
Abog. Claudia Verónica Arias Telles
SECRETARIA GENERAL



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ILO
Abg. Humberto Jesús Tapia Garay
ALCALDE