

RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL
N° 105-2025-MPI/GM

VISTOS:

La Resolución Gerencial N° 270-2021-MPI/GIDU, emitida el 11 de agosto de 2021, el Título de Propiedad – Contrato de Transferencia N° 047, emitido el 18 de agosto de 2021, el Escrito N° 001-2024 recaído en el Expediente de Tramitación Externa N° 0018469-2024, del 20 de diciembre de 2024, el señor Vicente López Choque, el Acta de Inspección S/N, suscrito el 14 de febrero de 2025, el Informe Técnico N° 213-2025-MPI/A-GM-GDUR-SGCU, del 18 de febrero de 2025, la Hoja de Coordinación N° 104-2025-MPI/A-GM-GDUR, del 6 de marzo de 2025, el Informe Legal N° 222-2025-MPI/A-GM-OAJ, de fecha 30 de abril de 2025, y;

CONSIDERANDOS:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado mediante ley No 28607 (Ley de Reforma constitucional), en concordancia con lo dispuesto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, establece que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia radicando dicha autonomía en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativos y de administración;

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley 27444 del Procedimiento Administrativo General (en adelante T.U.O. de la LPAG) aprobado por D.S. 004-2019-JUS, en el numeral 1, artículo IV del Título Preliminar refiere que el procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: Principio de legalidad¹; Principio del debido procedimiento²; Principio de impulso de oficio; Principio de razonabilidad; Principio de imparcialidad; Principio de informalismo³; Principio de presunción de veracidad⁴; Principio de buena fe procedimental; Principio de celeridad; Principio de eficacia; Principio de verdad material⁵; Principio de participación; Principio de simplicidad; Principio de uniformidad; Principio de predictibilidad o de confianza legítima; Principio de privilegio de controles posteriores; Principio del ejercicio legítimo del poder; Principio de responsabilidad y Principio de acceso permanente;

Que, aplicando el principio de informalismo a favor de los administrados, el ordenamiento exige que los recursos sean tramitados aun cuando el administrado incurriera en error en su denominación, en su interposición o cualquiera otra circunstancia anómala, siempre que de su contenido se pueda desprender una manifestación impugnatoria de la administrada. La idea esencial es atender a la patente intencionalidad del administrado antes que a la literalidad del documento planteado;

Que, para la aplicación del principio de informalismo prescrito en el numeral 1.6 del Artículo IV del T.U.O. de la LPAG, para el presente caso, resulta necesario que converjan tres elementos como i) Una voluntad de recurrir una decisión administrativa; ii) Un recurso oscuro (conteniendo un error o imperfección en el escrito presentado); y iii) La calificación por parte de la Autoridad Administrativa;

Que, en ese sentido, el artículo 223° del T.U.O. de la LPAG, la autoridad requiere que con la sola lectura del escrito se aprecie nítidamente el ánimo de impugnar el acto administrativo o de obtener un nuevo pronunciamiento administrativo (voluntad impugnatoria), esto es, debe tratarse indubitadamente de un recurso al cual solo se califica;

Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General

¹ 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.

² Principio del debido procedimiento. - Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

³ Principio de informalismo. - Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.

⁴ Principio de presunción de veracidad. - En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario.

⁵ Principio de verdad material. - En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas. En el caso de procedimientos trilaterales la autoridad administrativa estará facultada a verificar por todos los medios disponibles la verdad de los hechos que le son propuestos por las partes, sin que ello signifique una sustitución del deber probatorio que corresponde a estas. Sin embargo, la autoridad administrativa estará obligada a ejercer dicha facultad cuando su pronunciamiento pudiera involucrar también al interés público.

Que, respecto al segundo elemento constituido por ii) **Un recurso oscuro (conteniendo un error o imperfección en el escrito presentado)**, las situaciones anómalas incurridas con mayor frecuencia en la presentación de recursos administrativos y que nos permitan **estar frente a un recurso oscuro**: la falta de denominación del recurso, su errónea calificación, haber omitido mencionar su destinatario, errar respecto al cargo del funcionario organismo ante quien debe interponer, presentarlos ante órgano incompetente, sobre todo si el órgano competente y el receptor pertenecen a la misma entidad o sector, con mayor razón cuando existe una sola mesa de partes para ambos. **Es importante tener presente que, si la oscuridad del recurso es más grave, que impidiera tener claridad sobre el sentido del escrito, corresponderá aplicar el Artículo 140° del T.U.O. de la LPAG y requerir su esclarecimiento mediante el requerimiento respectivo;**

Que, con relación al tercer requisito iii) **La calificación por parte de la Autoridad Administrativa**, conviene a bien señalar que mediante la calificación se atribuye al funcionario público la responsabilidad de reconducir – a través de la calificación – del recurso presentado analizando e identificando la voluntad real del administrado trasuntada en el escrito, con lo que se logra también mantener vigente el derecho de la recurrencia;

Que, la facultad de calificación de los recursos oscuros, implica una actividad tuitiva a favor de los administrados y no precisamente en sentido perverso en contra de ellos. Razón por la cual, **el escrito presentado por el recurrente VICENTE LOPEZ CHOQUE, con fecha 20 de diciembre del 2024, sin mayor interpretación normativa debe ser calificado y tramitado como un MEDIO IMPUGNATORIO DE APELACION contra la Transferencia vía adjudicación directa del lote urbano signado como Lote N° 8, Mz. B – AA.HH. Chucarapi;**

Que, la Ley N° 28687, *Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos* y demás normas reglamentarias, entre ellas el Decreto Supremo N° 006-2000-VIVIENDA, regulan el proceso de formalización de la propiedad informal, el acceso al suelo para uso de vivienda de interés social, estableciendo el procedimiento para la ejecución de obras de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad en las áreas consolidadas y en proceso de formalización;

Que, para **el desarrollo de este proceso de formalización se estableció que son competentes de manera exclusiva y excluyente las Municipalidades Provinciales**. Asimismo, en esta Ley⁶, se encuentran regulados los procedimientos de regularización de tracto sucesivo y la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, previstos en el D.S. N° 009-99-MTC, los que se siguen ante las municipalidades provinciales;

Que, en ese entendido, es que la Municipalidad Provincial de Islay ha realizado la Formalización Integral de la posesión informal denominada “**ASENTAMIENTO HUMANO CHUCARAPI**”, ubicada en el distrito de Cocachacra, por lo que tenemos que remitirnos a Ley N° 28687, *Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos* y demás normas reglamentarias, entre ellas el Decreto Supremo N° 006-2000-VIVIENDA;

Que, los actos administrativos entendidos como declaraciones unilaterales de voluntad, de juicio, de conocimiento o de deseo realizadas por la Administración del Estado en el ejercicio de una potestad pública, **tienen por objetivo natural producir efectos específicos respecto de las situaciones jurídicas de los particulares, para crear, modificar, constatar, dictaminar o extinguir relaciones jurídicas entre estos y la Administración**, materia que reviste el objeto mismo del acto administrativo;

Generalmente desde el momento de la notificación o publicación, los actos administrativos son eficaces, esto es, están llamados a producir efectos jurídicos – positivos o negativos – sobre las situaciones jurídicas del destinatario, incorporando dichos efectos en su patrimonio, deviniendo en intangibles e inmodificables para la Administración Pública, al quedar amparados bajo la garantía de derecho de propiedad, salvo que la Administración pueda despojar dichos derechos por medio de la potestad expropiatoria por utilidad pública o interés nacional con la debida indemnización del daño patrimonial efectivamente causado. De este modo, los actos administrativos desde el momento de su notificación o publicación adquieren una cierta estabilidad que limita o restringe las potestades de revisión de la Administración del Estado;

Que, el caso en revisión, tenemos que en atención a la solicitud de título de propiedad presentada mediante F.U.T. de fecha 8 de junio de 2021, que obra en el Expediente Externo N° 5073-2021, la Municipalidad Provincial de Islay por intermedio de la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano (hoy Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural) ha aprobado la adjudicación/transferencia del Lote N° 8 de la Manzana B – AA.HH. CHUCARAPI a título oneroso a favor de la señora LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ, conforme reza en el artículo primero de la Resolución Gerencial N° 270-2021-MPI/GIDU emitida el 11 de agosto de 2021 y, que producto de la emisión de dicho acto administrativo, el titular máximo de la entidad, es decir, el alcalde de la Municipalidad Provincial de Islay mediante Título de Propiedad – Contrato de Transferencia N° 047, emitido el 18 de agosto de 2021, formalizó la transferencia dominio del predio denominado “Lote N° 8 Manzana B – Asentamiento Humano Chucarapi” con un área de 173.50 m2 a favor de LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ, identificada con DNI 30840360.

Realizamos esta precisión, dado que la pretensión de la parte recurrente, es que el lote urbano adjudicado sea revertido al dominio de la Municipalidad Provincial por adolecer de vicios trascendentes que acarren la nulidad de pleno derecho del acto administrativo que fue la causa de la suscripción del Título de Propiedad (acto jurídico).

Respecto a la Resolución Gerencial N° 270-2021-MPI/GIDU, si bien se tiene fecha de emisión, no se tiene fecha cierta de notificación de la misma a la parte interviniente del procedimiento administrativo, por lo que este despacho no puede determinar si ya prescribió la acción de impugnar y pedir la nulidad del referido acto administrativo, dado que tampoco fueron emplazados o notificados con la

⁶ Artículo 11 de la Ley N° 28697

referida resolución, los hijos del señor LOPEZ LOPEZ, pero si se advertirían posibles omisiones a los requisitos de validez (motivación a aparente y falta del debido procedimiento) en la tramitación del otorgamiento de título de propiedad incoado por Leonarda Choque Vda. de López, que más adelante desarrollaremos;

Que, respecto a los requisitos de validez del acto administrativo, el artículo 3° del TUO de la LPAG, indica que éstos son: Competencia, Objeto o Contenido, Finalidad Pública, Motivación y Procedimiento Regular;

Que, en lo que refiere a la validez del acto administrativo, el artículo 8° del TUO de la LPAG establece que es válido el acto administrativo dictado conforme al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 10° del TUO de la LPAG, dispone que, son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

Que, la nulidad debe ser entendida como una sanción que priva al acto de la atribución de poder producir sus efectos normales, propios de un acto legal y legítimo. El Tratadista y Jurista Lohmann sobre la característica de la nulidad señala: *"La nulidad es una sanción legal, sanción de naturaleza coercitiva y cuya interpretación debe ser, preferentemente, ceñida estrictamente a lo dispuesto en la norma legal. Por lo tanto, no debe haber lugar a otra nulidad que la taxativamente señalada en el ordenamiento positivo..."*. La nulidad absoluta de pleno derecho, o nulidad *ipso jure*, se da cuando el acto administrativo adolece de cualquiera de sus requisitos esenciales o requisitos de validez: autoridad competente, objeto o contenido legal, finalidad pública, motivación adecuada y procedimiento regular previsto por la ley, y además haber incurrido en cualquiera de los supuestos que están establecidos en el artículo 10° del TUO de la LPAG;

Que, en el numeral 120.1 del artículo 120° del T.U.O. 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;

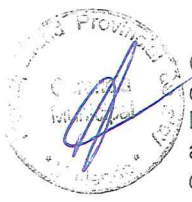
Que, en el presente caso, el señor VICENTE LOPEZ CHOQUE actuando en representación de sus hermanos: SERGIO, GREGORIA JUANA, FRIDA AGENCIA LOPEZ CHOQUE y del suyo propio, solicita se declare la nulidad de la adjudicación de lote urbano, signado como Lote 8, Manzana B – AA.HH. Chucarapi y la reversión del referido lote urbano a favor de la Municipalidad Provincial de Islay, fundando su pedido por las siguientes consideraciones:

- 1.1.1. Su señor padre, Q.E.V. fue DIONICIO CIRIACO LOPEZ LOPEZ de manera conjunta con su esposa LEONARDA CHOQUE PARICAHUA había suscrito Escritura Pública N° 210 en fecha 20 de marzo de 1996 con la empresa CENTRAL AZUCARERA CHUCARAPI PAMPA BLANCA S.A., donde les transfieren el predio signado como "Lote N° 8, Manzana B", con un área de 174.96 m2.
- 1.1.2. No se evidencia que el documento denominado "Acta de verificación y/o empadronamiento" haya sido elaborado por algún servidor civil, funcionario o directivo de la Subgerencia de Control Urbano ni por el Fiscalizador acreditado o quien haga sus veces, contraviniéndose de esta manera con el artículo 27° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 015-2008-VIVIENDA.
- 1.1.3. El ciudadano y vecino, CARLOS FLORES FLORES ha procedido por su propia voluntad a dar testimonio mediante Declaración Jurada del 3 de diciembre de 2024, manifestando que teniendo a la vista el documento titulado "Acta de Verificación y Empadronamiento" del 08.06.2021⁷, que cuando se acercaron en el año 2021 a él, dicho documento le fue mostrado en blanco y se le había explicado que el motivo de consignar su nombre y firmar era para fines de que la señora LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ pueda acceder a un bono del Estado y en ningún momento se le señaló que era con fines de ser usado para la titulación del lote urbano que nos recurre, mostrándose sorprendido por el engaño de la referida señora.
- 1.1.4. Queremos evidenciar es el poco o escaso entendimiento de los funcionarios, servidores civiles y directivos públicos que tuvieron participación en la tramitación de la titulación a la referida señora, desde la Subgerencia de Control Urbano a cargo en ese entonces del Arq. Alfredo Cuevas Callata hasta el Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Abog. Juan Luis Quijahuan Arteta, profesionales que omitieron realizar un debido proceso y requerimiento de actuaciones, todo ello con el fin de no solo peticionar a la señora a que asista con un testigo a ruego, sino que no hicieron una actuación de los medios probatorios ofrecidos por la señora LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ para acreditar posesión anterior al 31/12/2004, más

⁷ Cuando nos referimos a ello, es el que figura obrante en folio 11 del Expediente Externo N° 5073-2021.

aún que en el Informe Técnico N° 873-2021-MPI/A-GM-GIDU-SGCU del 23 de junio de 2021, el Arq. Cueva hace mención de la Escritura de Compra Venta del 20 de marzo de 1996, donde nuestro padre, **Dionicio Ciriaco Lopez Lopez** de manera conjunta con doña **Leonarda Choque Paricahua**, adquirieron el lote situado en la calle 8 - Guayaquil con un área de 174.96 m², a la empresa Central Azucarera CHUCARAPI.

- 1.1.5. Es importante denotar que si la Entidad Formalizadora tomó conocimiento del deceso del esposo, señor **Dionicio Ciriaco Lopez Lopez**, debió solicitar a la cónyuge supérstite, señora **LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ**, la presentación de certificado negativo de testamento o certificado negativo de inscripción de sucesión intestada, o en su defecto requerir el testamento o Escritura Pública donde conste de manera indubitable que se ha dejado instituida como única heredera universal a doña **LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ** y ha excluido de heredar a sus hijos, por lo que de haber actuado diligentemente la administración municipal no se encontrarían en esta situación.
- 1.1.6. La señora **LEONARDA CHOQUE** a partir del fallecimiento de su esposo, esto es, a partir del 24 de abril de 2003, dejó de habitar el lote que le adjudicaron errada y fraudulentamente, pasando a radicar en la ciudad de Arequipa y estando al cuidado de uno de sus hijos. Para demostrar ello, la parte impugnante ha solicitado a la RENIEC los domicilios declarados y registrados por la referida señora, conforme puede verse en la Carta N° 025117-2024/AIR/DRI/SDV AR/RENIEC y en la Carta N° 025912-2024/AIR/DRI/SDV AR/RENIEC.



Que, previo a pronunciarnos por los hechos expuesto por la parte peticionante de nulidad de la transferencia con subsecuente reversión de dominio, convenimos en traer a acotación el **Artículo 10° del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA** que aprueba el **Reglamento del Título I de la Ley N° 28687 "Ley de Desarrollo Complementaria de la formalización de la Propiedad Informal, Acceso al suelo y dotación de servicios básicos"**, que ha preceptuado lo siguiente: *"La formalización de la propiedad comprende la asunción de competencia, identificación, diagnóstico y reconocimiento de las diversas formas de posesión informal y el proceso de formalización en su etapa integral e individual, siendo de aplicación lo previsto en el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y normas complementarias."*



La formalización de la propiedad busca atender la necesidad que toda persona tiene, que es la de contar con un acceso a una vivienda digna, que le otorgue seguridad jurídica el tener un título de propiedad, a efectos que entre al tráfico inmobiliario y pueda el beneficiario acceder a préstamos y demás oportunidades que le permitan su desarrollo. Al ser una demanda social justa, es que el legislador no solo ha dado la potestad de ente formalizador a las Municipalidades Provinciales, sino que también a COFOPRI, es por ello que hemos traído a mención el **Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA** y el **Decreto Supremo N° 013-99-MTC**, normativas que nos servirán para dilucidar y resolver con ajuste a derecho lo peticionado por los hermanos **LOPEZ CHOQUE**;



Que, ahora bien, de la lectura de los hechos por los que funda su pedido de nulidad y reversión, podemos advertir que se señala una posible contravención de lo dispuesto en el **artículo 27° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC**, modificado por el **Artículo 1 del Decreto Supremo N° 015-2008-VIVIENDA**, ya que se menciona que: *"No se evidencia que el documento denominado Acta de verificación y/o empadronamiento haya sido elaborado por algún servidor civil, funcionario o directivo de la Subgerencia de Control Urbano ni por el Fiscalizador acreditado o quien haga sus veces"*, además de que, un vecino señala haber sido sorprendido al momento de firmar la referida Acta en blanco e inducido con falsedades a firmar la misma.

Al respecto, teniendo en cuenta lo dispuesto en la parte in fine del artículo 10°, tenemos que el **Decreto Supremo N° 013-99-MTC** en su **artículo 6°** ha establecido que el proceso dos, constituido por la **formalización individual**, se inicia una vez que culmina el Proceso 1: Formalización Integral y tiene por objeto **identificar, mediante el empadronamiento, calificar a los poseedores**, o, verificar a los propietarios de los lotes del terreno formalizado. **La calificación tiene por objeto evaluar si el poseedor cumple con los requisitos de posesión establecidos** por este reglamento **para recibir la adjudicación del derecho de propiedad del lote ocupado**.

En el artículo 24° del D.S. N° 013-99-MTC, señala que el Proceso de Formalización Individual está constituido por las siguientes etapas:

- a) **Evaluación de la documentación otorgada por otras entidades;**
- b) **Difusión de la Formalización Individual;**
- c) **Empadronamiento y verificación de los poseedores de lotes;**
- d) **Calificación individual de los poseedores e impugnación;**
- e) **Titulación y solicitud de inscripción registral.**

En ese entender, tenemos que el segundo y cuarto párrafo del artículo 27° del D.S. 013-99-MTC, preceptúa que: *"El empadronamiento tiene por objeto determinar la persona que se encuentra en posesión del lote, la condición en la que se ejerce la posesión, identificando a sus titulares y constatando el uso del predio, recabando la documentación pertinente. El empadronamiento no genera derechos de propiedad" y "Si como resultado de la calificación se determina la existencia de titulares ausentes o documentación incompleta, se programará hasta tres visitas adicionales; luego de lo cual se podrá adjudicar en venta directa a favor del titular actual siempre y cuando éste cumpla con los requisitos de posesión previstos en el literal a) del artículo 37 del presente Reglamento"*.

En ese orden de ideas, tenemos que, en el **Acta de Inspección** suscrita el **18 de junio de 2021**, el Inspector Municipal manifiesta que realizó una visita al Lote 8, Manzana B – AA.HH. Chucarapi, donde constató una vivienda de material noble (concreto) y que cuenta con servicios básicos, sin embargo, no se acompaña panel fotográfico que acredite que

efectivamente se realizó la inspección y que se entrevistó con la señora **LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ** y al pie de la hoja obra la firma de la señora **ESTEFA LOPEZ CHOQUE** (hija de la señora), siendo que ésta última no es quien venía solicitando la adjudicación y correspondía a doña Leonarda haberse encontrado en posesión del lote al momento de la inspección, asimismo, si el inspector advirtió la ausencia de la peticionante, debió dejar constancia de ello y programar otra visita inspectiva, lo que tampoco ocurrió en el presente caso.

No puede dejar pasar desapercibido que, **LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ** ha presentado en su escrito de fecha 08.06.2021, el formato denominado "Acta de verificación y/o empadronamiento", rubricado por 4 testigos (**ROSARIO BAUTISTA CARI**, **AGUSTIN COAQUIRA HUISA**, **MILENA RIVERA ZEGARRA** y **CARLOS FLORES FLORES⁸**), situación que no correspondía que la parte peticionante sea quien presente ello, sino que era deber del inspector o algún funcionario con competencias de empadronamiento, el constituirse al lote urbano y verificar que la persona de **LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ** se encuentra en posesión del lote, así como dejar constancia sobre la condición en la que se ejerce la posesión, identificándola a ella y los que se reputen titulares y constatando el uso del predio, lo que no ocurrió. Asimismo, advertir que la señora era analfabeta y requerir que concurra en asistencia un testigo a ruego.

En ese sentido, nos hacemos la siguiente pregunta: *¿Se han cumplido con todas las etapas esenciales del procedimiento de formalización individual?*, respondiendo a ello podemos denotar, la omisión del requisito de validez "**PROCEDIMIENTO REGULAR**", al no haberse efectuado la verificación, empadronamiento y calificación de los documentos presentados por **LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ**, máxime que solo obra en el expediente administrativo de transferencia de dominio el **ACTA DE INSPECCIÓN** de fecha 18 de junio de 2021 que bajo ninguna circunstancia puede suplir al **ACTA DE VERIFICACIÓN Y/O EMPADRONAMIENTO**. En suma, al advertirse la transgresión de lo dispuesto por los artículos 24° y 27° del **Decreto Supremo N° 013-99-MTC**, modificado por el **Artículo 1 del Decreto Supremo N° 015-2008-VIVIENDA**, es evidente la concurrencia de los vicios de nulidad previstos en el artículo 10° del **TUO de la LPAG**, dispone que, son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho (absoluta): "**La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias**" y "**El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez**".

Que, lo referente a los extremos: "**DIONICIO CIRIACO LOPEZ LOPEZ de manera conjunta con su esposa LEONARDA CHOQUE PARICAHUA** había suscrito Escritura Pública N° 210 en fecha 20 de marzo de 1996 con la empresa CENTRAL AZUCARERA CHUCARAPI PAMPA BLANCA S.A., donde les transfieren el predio signado como "Lote N° 8, Manzana B", con un área de 174.96 m2" y "(...) la Entidad Formalizadora tomó conocimiento del deceso del señor **Dionicio Ciriaco Lopez Lopez**, debió solicitar a la cónyuge superviviente, señora **LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ**, la presentación de certificado negativo de testamento o certificado negativo de inscripción de sucesión intestada, o en su defecto requerir el testamento o Escritura Pública donde conste de manera indubitable que se ha dejado instituida como única heredera universal a doña LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ y ha excluido de heredar a sus hijos (...)"; es pertinente señalar lo siguiente:

- 1.1.7. Respecto al estado civil de **LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ**, tenemos que al momento de la presentación de su solicitud de titulación, ella tenía la condición de viuda, empero, ello no distaba a presumir que el bien inmueble era de su exclusiva posesión y titularidad, ya que era un bien en posesión de la Sociedad Conyugal, por lo que trayendo a mención el artículo 31° del D.S. N° 013-99-MTC, tenemos que a efectos que se dé la titulación en favor de la cónyuge sobreviviente, la referida señora estaba en la obligación de acreditar que el lote urbano era exclusivamente suya, lo que no ocurrió en el presente y nuevamente advertimos la omisión del requisito de validez "**PROCEDIMIENTO REGULAR**" y también de la "**FINALIDAD PÚBLICA**".

Artículo 31.- Titulación en favor de un solo cónyuge.

Tratándose de lotes destinados a vivienda que, conforme a la constatación realizada en el empadronamiento, se encuentren en posesión de sólo uno de los cónyuges, que declare no tener vivencia en común ni coposesión del lote con el otro cónyuge y que cumpla con los requisitos de este reglamento, COFOPRI podrá emitir el título de propiedad a favor del cónyuge poseedor. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 302 inciso 3) del Código Civil y habiendo adquirido la propiedad a título gratuito se considerará bien propio del titular. El título de propiedad que otorgue COFOPRI constituye mérito suficiente para su inscripción en el Registro Predial Urbano.

Para este caso, el cónyuge poseedor deberá acreditar:

- La posesión actual exclusiva del lote por parte del(la) beneficiario(a); y,
- Que no hace vida en común con su cónyuge por un plazo no menor de dos (2) años, la misma que podrá ser acreditada por cualquier medio probatorio o en su defecto, mediante la presentación de una declaración jurada que deberá contener la firma de dos (2) vecinos en calidad de testigos. La Declaración Jurada y firma de testigos se otorgará de conformidad a lo establecido por la Ley N° 25035, Ley de Simplificación Administrativa, ante el personal autorizado por COFOPRI, en el formulario de declaración jurada establecido para ese fin.

⁸ El referido señor ha presentado declaraciones juradas notariadas, donde refiere que fue que cuando se acercaron en el año 2021 a él, dicho documento le fue mostrado en blanco y se le había explicado que el motivo de consignar su nombre y firmar era para fines de que la señora **LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ** pueda acceder a un bono del Estado y en ningún momento se le señaló que era con fines de ser usado para la titulación del lote urbano.

Mediante resolución de la Gerencia General y a propuesta de la Gerencia de Planeamiento y Operaciones, se establecen las características, el contenido y el formato de los títulos, en los que consta expresamente que la propiedad constituye bien propio de sus titulares.

- 1.1.8. Los hechos denunciados, fueron de pleno conocimiento del Arq. Alfredo Cuevas Callata, tal como se señala en el **Informe Técnico N° 920-2021-MPI/A-GM-GIDU-SGCU** emitido el **5 de julio de 2021**, así como del Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Abog. Juan Luis Quijahuaman Arteta, quienes, al emitir sus opiniones, técnica y legal, correspondientemente, no supieron diligenciar el esclarecimiento de la concurrencia de una **avocación hereditaria** de los que podría ser llamados a suceder al señor DIONICIO CIRIACO LOPEZ LOPEZ, más aun teniendo en cuenta que el bien inmueble pertenecía a Sociedad Conyugal conformada por el referido señor y la beneficiaria de la adjudicación y que solamente la señora CHOQUE solo es propietaria del 50% de acciones y derechos del inmueble y que conforme a nuestra norma sustantiva dicha señora está en cuarto grado como heredera forzosa y los hijos del señor en segundo grado. Evidenciándose la omisión del requisito de validez **"PROCEDIMIENTO REGULAR"** y por ende el vicio de nulidad **"El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez"**, previsto en el artículo 10° del TUO de la LPAG.
- 1.1.9. Por otro lado, tenemos que de la lectura de la parte considerativa de la **Resolución Gerencial N° 270-2021-MPI/GIDU** emitida el **11 de agosto de 2021**, acto administrativo que resolvió TRANSFERIR EL DOMINIO del lote urbano signado como LOTE N° 8 de la Manzana B – AA.HH. Chucarapi, inferimos que no se dan las razones mínimas que sustentan la decisión y que solo intenta dar un cumplimiento formal a la formalización individual, amparándose solamente en lo informado por el Subgerente de Control Urbano mediante **Informe Técnico N° 920-2021-MPI/A-GM-GIDU-SGCU** emitido el **5 de julio de 2021**, sin mediar un sustento fáctico o jurídico. En suma, sale a relucir la omisión del requisito de validez **"MOTIVACIÓN"** y por ende el vicio de nulidad **"El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez"**, previsto en el artículo 10° del TUO de la LPAG.

Que, entre otro aspecto relevante, tenemos que VICENTE LOPEZ CHOQUE y OTROS, peticionan la declaratoria de la **ineficacia probatoria**; por lo que, estando a ello traemos a mención el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, que en su artículo 38° ha dejado establecido cuáles son los documentos que acreditan posesión, conforme el siguiente detalle:

"Artículo 38.- Pruebas de la posesión.

Para acreditar lo dispuesto en el inciso a) del artículo anterior, los ocupantes del lote deberán presentar copia de uno o más de los siguientes documentos:

- Contratos de préstamo celebrados entre el poseedor con instituciones públicas o privadas, con el fin de financiar la instalación de servicios básicos, la construcción, ampliación, remodelación de la vivienda o la adquisición de materiales.
- Recibos de pago de los servicios de agua, luz u otros servicios públicos girados a la orden del poseedor del lote.
- Declaraciones Juradas o recibos de pago correspondientes al Impuesto al Valor del Patrimonio Predial, realizados o girados a la orden del poseedor.
- Certificados domiciliarios expedidos por la Policía Nacional o el Juzgado de Paz en favor del poseedor.
- Documentos privados o públicos en los que conste la transferencia de posesión plena a favor del poseedor.
- Cualquier otra prueba que acredite de manera fehaciente la posesión a que se refiere el inciso a) del artículo anterior.
- Asimismo, COFOPRI podrá tomar la declaración escrita de por lo menos cuatro (4) vecinos o de todos los colindantes, la que constará en un formulario de declaración jurada adjunta a la ficha de empadronamiento.

Los documentos que presenten los ocupantes deberán demostrar que la posesión del lote es no menor a un (1) año. **En caso de haber recibido la transferencia de la posesión, podrán acompañar los documentos con que hayan contado los transferentes y que acrediten el plazo posesorio.** Los documentos serán presentados al momento del empadronamiento o, una vez empadronados, los poseedores podrán alcanzar la documentación que no hubieran presentado."

Al respecto, la beneficiaria de la adjudicación, señora LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ ha presentado no solo un Testimonio de Escritura Pública de compraventa, sino que también copia de la HOJA RESUMEN de declaración jurada de autoavalúo y copia del Recibo de Luz, donde en ambos documentos se consigna como contribuyente y cliente a DIONICIO CIRIACO LOPEZ LOPEZ, asimismo el ACTA DE VERIFICACIÓN Y/O EMPADRONAMIENTO completamente llenado, a efectos de que sirvan como medios probatorios de su ejercicio posesorio; sin embargo, conforme a las pruebas documentales ofrecida por el señor VICENTE LOPEZ CHOQUE y OTROS, tenemos que la mencionada señora NO CONSIGNABA DOMICILIO REAL en el Lote N° 8, Mz. B – AA.HH. CHUCARAPI, tal como consta más ampliamente en las **Cartas N° 025117-2024/AIR/DRI/SDV AR/RENIEC** y **Carta N° 025912-2024/AIR/DRI/SDV AR/RENIEC**.

Volviendo a traer a mención el artículo 24° del D.S. N° 013-99-MTC, en la etapa de calificación del proceso de **formalización individual**, se tiene por objeto evaluar si el poseedor cumple con los requisitos de posesión establecidos por este reglamento para recibir la adjudicación del derecho de propiedad del lote ocupado; lo que no ocurrió en el caso en concreto y denotándose una transgresión al principio de legalidad y contravención a la ley N° 28687 y sus normas reglamentarias;

Que, perjuicio de lo anteriormente señalado, tenemos que en la **Cláusula Quinta del Título de Propiedad – Contrato de Transferencia N° 047**, emitido el **18 de agosto de 2021**, otorgado por la Municipalidad Provincial de Islay a favor de **Leonarda Choque** viuda de **López**, respecto del Lote 8, Manzana B – AA.HH. Chucarapi, se establecieron ciertas obligaciones que **la adquirente debía cumplir cabalmente, bajo apercibimiento de resolver automáticamente el contrato de transferencia** y como efecto de la misma, **la reversión del predio a favor de la Municipalidad Provincial de Islay**, para lo cual pasamos a detallar tales obligaciones:

- a) A no subdividir, transferir ni vender el lote que adquieren por un lapso mínimo de 5 años y construir, respetando la zonificación aprobada.
- b) **A ocuparlo personal y continuamente el lote urbano.**
- c) A construir su núcleo básico de vivienda en el término de un año, respetando la zonificación aprobada.
- d) A pagar los costos de habilitación urbana y participar activamente en la ejecución de obras de mejoramiento urbano.
- e) **A cumplir todas las disposiciones dictadas por el Concejo Municipal en el ejercicio de sus funciones, así como las que se deriven de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, Ley 28687, y D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, Reglamento de Saneamiento Físico Legal y demás normas pertinentes.**



En mérito a lo precisado en el **Acta de Inspección** suscrita el 18 de junio de 2021, se manifiesta que se realizó una visita al Lote 8, Manzana B – AA.HH. Chucarapi, donde el inspector constató que el referido bien inmueble inspeccionado cuenta con suministro de energía eléctrica y agua potable, sin embargo, no se constata la presencia de **Leonarda Choque**, simplemente al final firma la hija (**Estefa Lopez Choque**), además de teniendo en cuenta las misivas emitidas por la RENIEC, para la fecha de la inspección la señora Choque no registraba como domicilio real el lote urbano materia de adjudicación y que se encontraba radicando desde el año 2003 en la ciudad de Arequipa y que se encontraba bajo el cuidado de un hijo. Por su parte en el **Acta de Inspección** suscrita el 14 de febrero de 2025, se señala que de manera compartida habitan, es decir poseen el bien inmueble la aludida señora y el señor **Vicente López Choque** y sus hermanos; esto quiere decir que al 18 de agosto de 2022 no se encontraba la señora **Leonarda Choque** poseyendo de manera personal y continua el lote urbano y que recién en junio del 2023 si lo habría estado haciendo;



Que, correspondería tramitar la **RESOLUCION AUTOMATICA del Título de Propiedad – Contrato de Transferencia N° 047**, sin embargo, el acto administrativo que diera origen al referido título de propiedad adolece de vicios insubsanables de nulidad absoluta, es por ello que no aplica la figura de la revocación administrativa y si prospera la **NULIDAD ABSOLUTA DE LA ADJUDICACIÓN**, dejando sin efecto y eficacia la **RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 270-2021-MPI/GIDU**, con subsecuente **REVERSIÓN DE DOMINIO** del Lote Urbano adjudicado;



Que, este orden de ideas, del examen de la documentación obrante en el **PRIMER ESCRITO del Expediente Externo N° 18469-2024**, se advierte que se ha omitido los requisitos de validez del acto administrativo señalados en los numerales precedentes del presente Informe Legal y, por ende, concurren los vicios de nulidad absoluta previstos en el artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444; en consecuencia, la Oficina de Asesoría Jurídica considera que el pedido de **NULIDAD** interpuesto debe ser estimado a fin de que se revierta el dominio del lote urbano y posteriormente se efectúe la formalización individual teniendo en consideración las normas en mención;

Que, con Informe Legal N° 223-2025-MPI/A-GM-OAJ, la Oficina de Asesoría Jurídica considera que el pedido de **NULIDAD** interpuesto debe ser estimado a fin de que se revierta el dominio del lote urbano y posteriormente se efectúe la formalización individual teniendo en consideración las normas en mención;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR FUNDADO la solicitud encausada en recurso de apelación interpuesta mediante **Expediente Externo N° 18469-2024** por **VICENTE LOPEZ CHOQUE**; en consecuencia, **NULA** la **Resolución Gerencial N° 270-2021-MPI/GIDU**, emitida el 11 de agosto de 2021 e **INSUBSISTENTE** la transferencia en la modalidad de venta directa del lote urbano que cuenta con un área de 173.50 m2, ubicado en el Asentamiento Humano “Chucarapi”, manzana “B”, Lote N° 8, distrito de Cocachacra, provincia de Islay – Arequipa, que fuera adjudicado a favor de **LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ**; por los fundamentos que se esbozan en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: DECLARAR, la **INEFICACIA** del **Título de Propiedad – Contrato de Transferencia N° 047**, emitido el **18 de agosto de 2021**, que formalizó la transferencia de dominio del predio denominado “Lote N° 8 Manzana B – Asentamiento Humano Chucarapi” con un área de 173.50 m2 a favor de **LEONARDA CHOQUE Vda. de LOPEZ**, identificada con DNI 30840360.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la **REVERSIÓN DEL DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO REPRESENTADO POR LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ISLAY**, del predio de 173.50 m2, ubicado en el Lote N° 8 Manzana B – Asentamiento Humano Chucarapi, distrito de Cocachacra, provincia de Islay y departamento de Arequipa, inscrito en la **Partida N° 12013722** del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Islay – Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, por haberse omitido los requisitos de validez: “Procedimiento Regular” y “Motivación” previstos en el artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, que conllevan

a los vicios de nulidad absoluta "Contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias" y "El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez" preceptuados en el artículo 10° de la norma en mención.

ARTÍCULO CUARTO: DERIVAR copia certificada de los actuados a la **Secretaría Técnica de Procedimientos Administrativos Disciplinarios**, a efectos que proceda conforme a sus competencias, respecto de los ex servidores de esta corporación edil, que incurrieron o permitieron la ocurrencia de los hechos que configuraron causal de nulidad absoluta del acto administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR la presente Resolución Gerencial a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, Subgerencia de Control Urbano y a las partes interesadas en los domicilios consignados, siendo estos:

- **VICENTE LOPEZ CHOQUE**, identificado con DNI N° 30838213, con domicilio en calle Guayaquil Mz. B Lote N° 8 – AA.HH. Chucarapi, distrito de Cocachacra, provincia de Islay – Arequipa y domicilio electrónico: sergiolopez_500@hotmail.com.
- **LEONARDA CHOQUE VDA DE LOPEZ**, identificada con DNI N° 30840360, con domicilio en calle Guayaquil Mz. B Lote N° 8 – AA.HH. Chucarapi, distrito de Cocachacra, provincia de Islay – Arequipa.



ARTÍCULO SEXTO: OFICIAR la presente Resolución Gerencial en copia certificada a la Oficina Registral Islay – Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, para su anotación en la **Partida N° 12013722** del Registro de la Propiedad Inmueble y vuelva al dominio de la Municipalidad Provincial de Islay el lote urbano inscrito en la referida partida.

ARTÍCULO SÉTIMO: DEVOLVER los actuados originales a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, para el cumplimiento de la presente en lo que le compete y su custodia, una vez cumplido lo dispuesto en los artículos primero, segundo, tercero y cuarto de la presente resolución.

ARTÍCULO OCTAVO: ENCARGAR a la Unidad de Tecnología de la Información la publicación de la presente Resolución en la Página Web de la Municipalidad Provincial de Islay.

Dada en la Sede Central de la Municipalidad Provincial de Islay, a los siete días del mes de mayo del Dos Mil Veinticinco.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ISLAY
CPE. Juan Luis Calmett Velasquez
GERENTE MUNICIPAL (e)