

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 208 -2007-MDL/GM
Expediente N° 03035-2007

Lince, 19 NOV. 2007

EL GERENTE MUNICIPAL

VISTO: El Informe N° 314-2007-MDL/OAJ de fecha 16 de noviembre de 2007, de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante documento de fecha 01.Oct.2007 doña Olga Luisa Guillén Martínez interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Gerencial N° 000724-2007-MDL/GDU de fecha 10.Set.2007, expedida por la Gerencia de Desarrollo Urbano, que declara Improcedente la solicitud de exoneración al requisito de autorización de Junta de Propietarios, presentado por la impugnante, con la intención de iniciar un trámite de Licencia de Obra Menor ante esta Corporación;

Que, la administrada impugnante refiere que su pedido tiene sustento fáctico y se encuentra reforzado con la petición que hacen los vecinos en una solicitud de garantías personales de fecha 24.Abr.2007, que a la letra indica: "... por lo que para evitar más problemas y/o conflictos la Junta Vecinal en proceso de formalización, con la participación de todos los vecinos, han tomado la decisión que la Sra. Olga Guillen Martínez se independice de los servicios de agua y contrate a SEDAPAL para que realice su instalación con caja y medidor propio..." hecho que prueba con la copia certificada expedida por la Gobernación de Lince, la misma que se adjunta como Anexo 1-A y corre de fojas 58 a 61.

Que, respecto de la solicitud presentada por la administrada para la exoneración de presentar la autorización de la Junta de Propietarios en caso de inmuebles sujetos a régimen de propiedad exclusiva o común para el otorgamiento de licencia de obras menores es de tenerse en consideración de que si bien el Texto Único de Procedimientos Administrativos TUPA de esta Corporación Edil establece como requisito para el trámite de la Licencia de Obra Menor en el caso de inmuebles sujetos a régimen de propiedad común la autorización de la Junta de Propietarios, el TUPA de esta entidad lo único que hace es reconocer los procedimientos existentes a la fecha, por cuanto los TUPAs no son creadores de procedimientos administrativos.

Que, en cuanto a la exigencia de solicitar como requisito la autorización de la Junta de Propietarios en caso de inmuebles sujetos a régimen de propiedad exclusiva o común para el otorgamiento de licencia de obras menores es de aplicación lo dispuesto en el artículo 136° del Decreto Supremo N° 008-2000-MTC-Reglamento de la Ley N° 27157 que establece:

Artículo 136°.- Obras en bienes comunes

"Las obras que se ejecuten en bienes comunes, requieren autorización expresa de la Junta de Propietarios, adoptando por mayoría simple si están destinadas a su conservación o mantenimiento, y por mayoría calificada si están destinadas a algún fin que implique la modificación o limitación de su uso. Estas obras deberán, obtener, obligatoriamente, licencia de Obra antes de su ejecución."

Que, a su vez con fecha 08.Nov.2007 se ha publicado en el Diario Oficial "El Peruano", la Ley N° 29128 que establece la facturación y forma de pago de servicios de energía y saneamiento para Inmuebles de Uso Común, dispositivo legal que individualiza la facturación y forma de



RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 208 -2007-MDL/GM

Expediente N° 03035-2007

Lince, 19 NOV. 2007

pago de servicios de energía y saneamiento para inmuebles de uso común. Esta norma jurídica establece en su primera disposición complementaria textualmente:

***PRIMERA.-** El cumplimiento de la presente Ley para los copropietarios cuyos inmuebles han sido construidos antes de la entrada en vigencia de la misma, debe ser decidido por la junta de propietarios del correspondiente inmueble. En el caso que los copropietarios decidan acogerse a la presente Ley, deben poseer, en la actualidad, sistemas individualizados de medición del consumo de los servicios, caso contrario, pueden solicitar la individualización de los mismos a las empresas prestadoras, siempre que se cuente con la infraestructura necesaria para ello.*

Que, el artículo 129° del Reglamento de la Ley N° 27157 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, señala que el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos propietarios, y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento Interno y una **Junta de Propietarios**, que conforme a lo establecido por el artículo 145° del precitado Reglamento está constituida por todos los propietarios de las secciones de Propiedad Exclusiva de la edificación y tiene la representación conjunta de éstos;

Que, sin embargo es conocido que el número de asociaciones de propietarios inscritos en los Registros administrados por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP es mínimo, por lo que en la práctica la Municipalidad ha venido considerando satisfecho el requisito de "contar con autorización de la Junta de Propietarios" con la presentación de un documento privado con las firmas de la mayoría de propietarios de secciones inmobiliarias de dominio exclusivo de un edificio;

Que, en el presente caso, conociendo dichas limitaciones, la Oficina de Asesoría Jurídica de esta Corporación, remitió a la administrada el Oficio N° 010-2007-MDL/OAJ de fecha 22 Oct. 2007 solicitándole cumpla con adjuntar el documento en el que sus vecinos la autorizan para que independice los servicios de agua y contrate con la empresa SEDAPAL para que realice la instalación de medidor propio, siendo el caso que en fecha 05.Nov.2007 doña Olga Guillen da respuesta al oficio cursado, manifestando de que nunca ha existido Junta de Propietarios, por lo que no adjunta documento alguno en el que se evidencie la voluntad de sus vecinos para autorizarla a que pueda independizar su servicio de agua, obrando sólo de fojas 58 a 61 la absolución del pedido de garantías personales de fecha 24.Abr.2007, en cuya parte pertinente la Junta de Propietarios en proceso de formalización autorizaría a la administrada impugnante para la independización de los servicios de agua, no siendo éste el documento idóneo para tal fin, máxime si la autorización solicitada implica la instalación de una cisterna con electrobomba y un tanque elevado que definitivamente utilizaría bienes de dominio común, cuya autorización debe ser efectuada por sus copropietarios;

Estando a lo informado por la Sub Gerencia de Obras y Planificación Urbana mediante Informe N° 0170-07-MDL/GDU/SGOPU y por la Oficina de Asesoría Jurídica mediante Informe del Visto; y en ejercicio de las facultades establecidas por la Directiva "Desconcentración de Facultades, Atribuciones y Competencias, de la Municipalidad Distrital de Lince" aprobada por Resolución de Alcaldía N° 224-2007-ALC-MDL de fecha 03.Set.2007; y a lo establecido por el

MUNICIPALIDAD DE LINCE

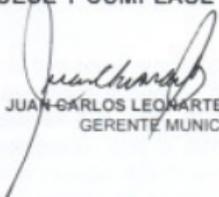
numeral 6 del artículo 20º de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley Nº 27972.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto por doña Olga Luisa Guillén Martínez, contra la Resolución Gerencial Nº 000724-2007-MDL/GDU, al no haber acreditado la autorización de los copropietarios de bienes de dominio común del inmueble ubicado en el Jirón Miguel Iglesias Nº 2260 - Lince, para la instalación de una cisterna con electrobomba y un tanque elevado, conforme se expone en la parte considerativa, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTICULO TERCERO.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Sub Gerencia de Obras y Planificación Urbana el cumplimiento de la presente resolución y a la Unidad de Trámite Documentario y Archivo su notificación.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE



JUAN CARLOS LEONARTE VARGAS
GERENTE MUNICIPAL