

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 221 -2007-MDL/GM
Expediente N° 4786-2003 y acum. N° 1228-2004 y 1015-2005
Lince, 05 DIC. 2007

EL GERENTE MUNICIPAL

VISTO: El Informe N° 330-2007-MDL/OAJ de fecha 04 de diciembre de 2007, de la Oficina de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante expediente N° 4786-2003 doña María Teresa Alvildo Cano denuncia a su vecina doña Sara Frida Figari Robles por haber mandado colocar una reja metálica en el pasadizo que constituye zona común del Edificio ubicado en la Av. Arenales N° 2132, Lince, en donde residen ambas entre otras familias, se expidió con fecha 16 de abril de 2004, la Resolución de Alcaldía N° 133-2004 MDL que declaró la nulidad de todo lo actuado en dicho expediente, y retrotrae el procedimiento a partir de la presentación de la denuncia presentada por doña María Teresa Alvildo Cano con fecha 28.Ago.2003; y establece que la declarada nulidad alcanza a la Resolución Gerencial N° 079-2004 MDL/GDU y Resolución Gerencial N° 0673-2003 MDL/GDU, la denuncia presentada por señora María Teresa Alvildo Cano le corresponde el procedimiento denominado "Atención de denuncia por ejecución de Obras en Unidades Inmobiliarias sujetas a Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común" establecido en ítem 1.49 del TUPA, y se encarga se notifique a la indicada Sra. María Teresa Alvildo Cano para que adjunte los requisitos establecidos en el TUPA, para la continuación del procedimiento.

Que con fecha 25.Oct.2004 se remitió el indicado expediente N° 4786-2003 al archivo, al no haber cumplido la administrada María Teresa Alvildo Cano con adjuntar los requisitos requeridos con las notificaciones N° 434-2004-MDL-GDU/JCCU y N° 501-2004-MDL-GDU/JCCU de fechas 02.Ago.2004 y 10.Set.2004 respectivamente.

Que, asimismo es de tenerse en consideración que con fecha 24.Feb.2004, la administrada Sara Frida Figari Robles, mediante expediente N° 1228-2004 inicia el trámite de regularización de la referida reja de seguridad, por lo que con fecha 11.Mar.2004 se expide la Licencia de Obra Menor N° 014-2004-MDL-GDU-JOPU, contra la cual, la administrada María Teresa Alvildo Cano, con fechas 10.Mar.2005 y 20.Jul.2005, solicita la anulación de la indicada licencia, argumentando que la referida reja le impide el libre acceso a los tragaluces y que la reja se encuentra cerrada durante el día y la noche y muchas veces con candado lo que impide el libre acceso a dicha zona.

Que, mediante Informe Técnico N° 152-2005/ROBJ de fecha 18.Ago.2005, se da cuenta que el trámite realizado por la administrada Frida Figari Robles ha cumplido con los requisitos establecidos en el TUPA en lo que concierne a Licencia de Obra Menor, y que en las inspecciones oculares los días 18.Abr.2005 y 20.Abr.2005 a hora 9.00 a.m se ha verificado que la reja se encontraba cerrada.

Que, mediante expediente N° 1015-2005 doña Teresa Alvildo Cano da respuesta a la notificación N° 078-2005-MDL-GDU-JCCU de fecha 04.Feb.2005, indicando que los requisitos que le han sido solicitados, a mérito de la reciente denuncia interpuesta por la instalación de una puerta en unidad inmobiliaria sujeta al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se encuentran contenidos en el expediente administrativo N° 4786-2003, quedando pendiente únicamente, el pago por derecho, y manifiesta su extrañeza, pese a que este expediente se encontraba en trámite se le haya otorgado a la infractora la licencia de obra menor.

Que, mediante Informe Técnico N° 030-2005/ROBJ de fecha 14.Abr.2005 se da cuenta, que en el trámite de Licencia de Obra Menor efectuado por la administrada Frida Figari Robles a través del expediente N° 1228-2004, al existir régimen de copropiedad del inmueble ubicado en la

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 221 -2007-MDL/GM
Expediente N° 4786-2003 y acum. N° 1228-2004 y 1015-2005
Lince, 05 DIC. 2007

Av. Arenales 2132 Lince, adjuntó carta de relación de firmas de la mayoría de los propietarios residentes del inmueble, las mismas que fueron corroboradas por la policía municipal según informe N° 002-04-MDL-PM remitido con Memorándum N° 004-04-MDL-JPM por la Jefatura de Policía Municipal.

Que, doña Teresa Alvildo Cano manifiesta que se ha otorgado la Licencia de Obra Menor N° 014-2004 MDL-GDU-JOPU, a favor de la administrada Frida Figari Robles sin contar con el acuerdo de la Junta de Propietarios, adjuntando las actas de los acuerdos de la Junta de Propietarios de fechas 06.Abr.2004 y 02.Dic.2004 donde se acuerda la elección de la nueva junta directiva y el retiro de la reja.

Que, asimismo en las inspecciones practicadas por el área de Catastro y Control Urbano, descritos en el Informe N° 007-2005-NC de fecha 04.Jul.2005, se comunica que la aludida reja, en algunas oportunidades se encuentra cerrada y otras, abierta, precisándose que pese a encontrarse cerrada se puede ingresar corriendo el cerrojo de la misma puerta.

Que, es de tenerse en consideración que con relación a los expedientes N° 4786-2003; 1228-2004; 1015-2005, promovidos el N° 1228-2004 por doña Sara Figari Robles y los otros dos por doña María Teresa Alvildo Cano, guardan conexión por tratar de los mismos hechos relacionados a la instalación de una reja de seguridad en el primer piso del edificio ubicado en Av. Arenales N° 2132, Lince, por lo que procede su acumulación de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444.

Que, conforme se puede establecer de lo actuado en los expedientes materia del presente informe, el hecho controvertido versa sobre el reclamo y las nulidades formuladas respectivamente por la administrada Teresa Alvildo Cano, por la instalación de una reja de fierro y la Licencia de Obra Menor N° 014-2004 MDL-GDU-JOPU otorgada a favor de la administrada Frida Figari Robles, para la regularización de los trabajos de su instalación en el pasillo (área común) del primer piso del edificio sito en Av. Arenales N° 2132, Lince, la misma que encuentra adherida a las paredes de la parte frontal de los departamentos N° 1 (de propiedad de la Sra. Teresa Alvildo Cano) y N° 4 (de propiedad de tercera persona) y que cierra el acceso al espacio libre y común, que sirve de tragaluz y a las ventanas laterales de los departamentos N° 1 y N° 2 (de propiedad de tercera persona), conforme se puede apreciar en el croquis que obra a fojas 115 del expediente N° 4786-2003.

Que, en cuanto al reclamo por la instalación de la reja en área común, conforme se ha expuesto, ésta cuenta con la respectiva Licencia, la que se ha expedido en mérito de los Informes Técnicos N° 030-2005/ROBJ y N° 152-2005/ROBJ de fechas 14.Abr.2005 y 18.Ago.2005, emitidos por la Jefatura de Obras, contenidos en los expedientes N° 1228-05 y N° 1015-05, constatándose asimismo que en el trámite para su obtención, se ha cumplido con los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos, TUPA, de la Municipalidad, incluyéndose la autorización de los propietarios residentes del inmueble, cuyas firmas fueron corroboradas por la policía municipal en el Informe N° 002-04-MDL-PM.

Que, en lo relacionado a lo argumentado respecto del acuerdo adoptado con fecha 02.Dic.2004 por la asamblea de la nueva Junta Directiva de la Asociación de Propietarios del edificio ubicado en Av. Arenales N° 2132, Lince, en lo que se refiere, que la doña María Teresa Alvildo Cano, como propietaria del departamento N° 1 del citado inmueble, tiene la libertad y potestad de la Junta Directiva para realizar las acciones pertinentes en las instancias que corresponda para el retiro de la reja, por no contar ésta, con autorización de la Municipalidad ni de los propietarios, hay que indicar que este acuerdo no constituye un elemento o una causal para reclamar por la instalada reja o dejar sin efecto la otorgada licencia, pues como ya se expuso, además de contar con la respectiva autorización municipal, la que ha sido otorgada cumpliendo con los

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 221 -2007-MDL/GM
Expediente N° 4786-2003 y acum. N° 1228-2004 y 1015-2005
Lince, 05 Dic. 2007

respectivos requisitos, entre los que se encuentra la autorización de los propietarios, dicho acuerdo es de fecha posterior a la licencia otorgada, por lo tanto resulta improcedente su aplicación para sustentar la determinación de la administración municipal sobre este asunto.

Que, en lo que respecta a lo alegado por la reclamante doña María Teresa Alvildo Cano en el expediente N° 1015-2005, pese a que se encontraba en trámite el expediente N° 4786-2003 sobre la queja vecinal por la instalación de la reja, se haya otorgado licencia, se debe mencionar que el trámite iniciado con fecha 24.Feb.2004 por la administrada Sara Frida Figari Robles para la regularización de la instalación de reja, fue efectuado en virtud de lo dispuesto en el artículo segundo de la Resolución Gerencial N° 079-2004-MDL/GDU, notificada el 20.Feb.2004, que estuvo vigente hasta el 16.Abr.2004, fecha en que se estableció su nulidad mediante Resolución de Alcaldía N° 133-2004 MDL, y que disponía que la precitada persona, realice en el término de diez días, los trámites pertinentes para que en vía de regularización obtenga la autorización respectiva.

Que, sobre la nulidad planteada de la licencia de Obra Menor N° 014-2004-MDL-GDU-JOPU expedida por la Gerencia de Desarrollo Urbano, se debe de tener consideración en primer término que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11° de la Ley del Procedimiento Administrativo N° 27444, la nulidad de los actos administrativos se plantean por medio de los recursos administrativos, por lo que de acuerdo al artículo 145° de la norma acotada, se debe tramitar la solicitada nulidad, como recurso de Apelación.

Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 209° de la Ley N° 27444, el término para la interposición del recurso de Apelación es de 15 días perentorios a partir de la fecha de la expedición del acto impugnado, por lo que verificada la fecha de otorgamiento de la licencia de Obra Menor N° 014-2004-MDL-GDU-JOPU, ésta ha sido expedida el 11.Mar.2004, por lo que deviene en extemporáneas las apelaciones presentadas mediante escritos de fechas 10.Mar.2005 y 20.Jul.2005 por la administrada María Teresa Alvildo Cano, además de no contener vicios que causen su nulidad de pleno derecho, según lo establecido en el artículo 10° de la Ley N° 27444.

Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, al margen de que la licencia de Obra Menor N° 014-2004-MDL-GDU-JOPU ha sido expedida cumpliendo los debidos requisitos y no contenga un vicio que cause su nulidad, se verifica de su contenido, que dicha autorización está sujeta a determinadas observaciones, entre las que se encuentra la señalada en el tercer ítem, que dice expresamente "la reja deberá mantenerse abierta durante el día y permitir el libre acceso al resto de copropietarios ...", condición que ha sido exigida para la emisión de la licencia otorgada y cuya permanencia es indispensable para su existencia, caso contrario procede su revocación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 203° inciso 203.2.2 de la Ley N° 27444.

Que, a mérito de la información solicitada por la Gerencia de Asesoría Jurídica a través del Memorándum N° 341-2005 MDL-GAJ de fecha 01.Set.2005, sobre el cumplimiento de la condición establecida en la aludida Licencia de Obra Menor, la Jefatura de Obras y Planificación Urbana a través del Informe N° 516-2005-MDL-GDU-JOPU de fecha 10.Oct.2005, se informa que de las múltiples inspecciones inopinadas en diferentes días y horas se ha comprobado, que la reja que motiva el presente reclamo, ubicada en el pasadizo del primer piso, pasando la puerta del departamento de la Sra. Alvildo y antes de llegar al departamento de la Sra. Figari, se encontraba cerrada en la mayoría de las ocasiones.

Que, teniendo en consideración que el Informe N° 516-2005 MDL-GDU-JOPU es de fecha 10.Oct.2005, el cual se encuentra desactualizado por el tiempo transcurrido, por lo mismo esta Oficina de Asesoría Jurídica, solicitó mediante Memorándum N° 227-2007-MDL/OAJ de fecha 06.Set.2007 a la Gerencia de Desarrollo Urbano que se realicen como mínimo 03 (tres) inspecciones oculares inopinadas en diferentes fechas y horarios en el inmueble ubicado en Av.

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 221 -2007-MDL/GM
Expediente N° 4786-2003 y acum. N° 1228-2004 y 1015-2005
Lince, 05 DIC. 2007

Arenales N° 2132 Lince a fin de establecer, si en efecto la reja instalada por la indicada Sra. Figari, permanece cerrada.

Que, mediante Informe N° 171-2007-MDL-GDU-SCU-JRG de fecha 19.Oct.2007 se da cuenta que en la primera Inspección Ocular realizada el 25.Set.2007 a horas 08.45 a.m. se pudo constatar que la reja se encontraba cerrada con cerrojo sin llave ni candado. En la segunda Inspección Ocular realizada el 28.Set.2007 a horas 10.10 a.m. se pudo constatar que la reja se encontraba cerrada con cerrojo sin llave ni candado. En la tercera Inspección Ocular realizada el 18.Oct.2007 a horas 05.00 p.m. se pudo constatar que la reja se encontraba abierta, de lo que se puede establecer que la administrada Sara Frida Figari Robles no ha infringido el Reglamento de Inspecciones Técnicas en Defensa Civil, al no obstaculizar la rutas de escape y no incumplir las disposiciones de seguridad y protección, tal como se encuentra previsto en el artículo 30° numerales e) y g) del Decreto Supremo N° 013-2000 PCM, y por ende no se puede alegar como causal que motivara la Revocación de la Licencia de Obra Menor N° 014-2004 MDL-GDU-JOPU.

Estando a lo informado por la Sub Gerencia de Catastro y Control Urbano mediante Informe N° 256-2007-MDL-GDU/SCU 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 numeral 6 del artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE el pedido de nulidad formulado por doña María Teresa Alvildo Cano, respecto del otorgamiento de la Licencia de Obra Menor N° 014-2004 MDL-GDU-JOPU a favor de la administrada Sara Frida Figari Robles para la regularización de los trabajos de instalación de una reja en área común del primer piso del edificio ubicado en Av. Arenales N° 2132, Lince.

ARTICULO SEGUNDO.- ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Sub Gerencia de Catastro y Control Urbano 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