

Av. Arenales N° 2018-2022 Lince
8336
7018-7022
Lince



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LINCE

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 163 -2010-MDL/GM

Expediente N° 4361-2009

Lince, 07 OCT 2010

LA GERENTE MUNICIPAL

VISTO: el Recurso de Reconsideración presentado por doña María Elena Hinostraza Romero; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante escrito de fecha 31.Ago.2010, la administrada María Elena Hinostraza Romero interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución de Gerencia N° 129-2010-MDL/GM, de fecha 18.Ago.2010, que resuelve declarar procedente la revocatoria de la Licencia N° N447-09 para la actividad económica de B) Comercio, con el giro Venta de Muebles y Artículos para el Hogar, en el inmueble ubicado en la Av. Arenales N° 2018 Lince, otorgada a favor de la administrada impugnante.

Que, la administrada impugnante refiere que ofrece como nuevas pruebas el mérito de la Copia Literal de fecha 27.Ago.2010, debidamente certificada del Inmueble ubicado en la Av. Arenales N° 2018 y 2022 Lince, expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, inscrita en la Partida Electrónica N° 49049018, con la que acredita que es la Sucesión Herrera Rosas Andrés A. sigue siendo la propietaria del inmueble antes descrito.

Que, asimismo ofrece el mérito de la Carta N° 182-2009-MDL-GDU/SDEL de fecha 01.Dic.2010, emitido por el Gerente de Desarrollo Económico Local de la Municipalidad de Lince, en la que se declara Infundada el pedido de nulidad y/o revocatoria de su Licencia de Funcionamiento N° N447-09, formulado por doña Celinda Carmen Castillo García, por lo que considera que no es la propietaria del inmueble antes referido, y no tiene legitimidad para obrar por no ser propietaria de la sucesión antes referida.

Que, asimismo refiere la administrada impugnante que como bien lo señala el artículo 34° del Reglamento General de Licencias Municipales de Funcionamiento del Distrito de Lince, se exige que quien solicite la revocatoria y/o nulidad de la licencia de funcionamiento tenga la calidad de propietario. En el caso de doña Celinda Carmen Castillo García esta no figura como propietaria, ni menos tiene su condición de tal, razón por el cual ésta no puede invocar dicha causal para pedir la revocatoria de la licencia de funcionamiento.

Que, en cuanto al Sr. Hilario Andrés Herrera Cornejo, señala la administrada impugnante que esta persona aparece como parte de la Sucesión Herrera Rosas Andrés A., concurriendo como adquirente de las acciones y derechos sobre el referido inmueble al igual que sus demás hermanos: Mónica Antonieta, Wenceslao, Emiliana, Felipe Pedro, Juan y Ángel Herrera Cornejo, así como de Andrés Avelino Rosas. Algunos de los cuales ya han fallecido habiéndoles sucedido sus hijos y nietos, por lo que los herederos del bien inmueble donde viene funcionando su actividad comercial se ha expandido, por lo que considera que esta persona tampoco puede invocar la revocatoria de su licencia por no tener la calidad de único propietario, menos si no tiene poder otorgado por los demás miembros de la Sucesión Herrera Rosas Andrés A., que lo faculte y autorice como tal.

Que, respecto de los cuestionamientos esgrimidos por la administrada impugnante Sra. María Elena Hinostraza Romero, en el sentido de que doña Celinda Carmen Castillo García, no es la propietaria del inmueble ubicado en la Av. Arenales N° 2018 y 2022 Lince, por no aparecer en el Registro correspondiente, esto es en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LINCE

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 163 -2010-MDL/GM

Expediente N° 4361-2009

Lince, **07 OCT 2010**

Registral de Lima, como propietaria del inmueble antes referido y por tanto considerar que no tiene legitimidad para obrar por no ser propietaria de dicho inmueble, es decir no tiene legitimidad para solicitar la nulidad de la Licencia de Funcionamiento N° Ñ447-09 para la actividad económica de B) Comercio, con el giro Venta de Muebles y Artículos para el Hogar; en el inmueble ubicado en la Av. Arenales N° 2018 Lince, otorgada a la administrada impugnante doña María Elena Hinostriza Romero mediante el Expediente N° 4361-2009,

Que, al respecto, es de tenerse en consideración que nuestro Derecho Civil Patrimonial, cuando se trata de la transferencia de la propiedad inmobiliaria, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 949° del Código Civil, según el cual la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Ello en concordancia, con el artículo 923° del mismo Código sustantivo que define al derecho de propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; debiendo ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Que, asimismo, es de tenerse en consideración lo dispuesto en el artículo 1529° del Código Civil que establece que por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero. De acuerdo con esta definición, la compraventa presenta, entre otras, dos características que cabe resaltar en relación con el tema que nos ocupa: es un contrato obligacional en el que la traslación de dominio es una consecuencia del perfeccionamiento del contrato; y, es consensual, requiriendo solamente el consentimiento de las partes, existiendo libertad de forma.

Que, en consecuencia, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1529° y 949° del Código Civil, la transferencia de inmuebles por compraventa resulta siendo de carácter consensual; habiéndose adoptado la teoría espiritualista de procedencia francesa; siendo suficiente que entre vendedor y comprador exista un acuerdo respecto a los elementos esenciales de la compraventa, para que este último se convierta en propietario del bien inmueble, no requiriendo de formalidad alguna. Debido a ello la transferencia de la propiedad se produce en un solo momento: únicamente con el título - la sola obligación de dar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él -; no existiendo como en otras legislaciones dos momentos (título y modo). Por tanto, la inscripción registral en el Registro de la Propiedad Inmueble, no es obligatoria, siendo declarativa más no constitutiva de derechos (excepto en el caso de la hipoteca en el que la inscripción sí es constitutiva, lo que no es de aplicación en el presente caso).

Que, en este sentido la Casación Nro. 415-99 (publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 01.Set.1999; Pág. 3409) expresa que la inscripción registral puede tener naturaleza declarativa o constitutiva; y que las inscripciones declarativas son las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues lo único que hacen es reconocer una situación de derecho preexistente.

Que, es de apreciarse que nuestro ordenamiento legal establece que la transferencia de propiedad es consensual, de forma, que la inscripción registral no es requisito constitutivo de tal caso, tal y como refiere el artículo 949° del Código Civil, en este sentido el doctor Max Arias Schreiber Pezet dice que la inscripción registral no asume más valor que el de un simple aviso que protege a los terceros que no han intervenido en el acto, pero no lleva en si misma una verdadera sustantividad.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LINCE

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 63 -2010-MDL/GM

Expediente N° 4361-2009

Lince, 07 OCT 2010

Que, estando a lo antes expuesto, carecen de sustento los argumentos esgrimidos por la administrada impugnante María Elena Hinostraza Romero respecto de la falta de legitimidad de parte de doña Celinda Carmen Castillo García, para solicitar la revocatoria de la Licencia N° N447-09 para la actividad económica de B) Comercio, con el giro Venta de Muebles y Artículos para el Hogar; en el inmueble ubicado en la Av. Arenales N° 2018 Lince, otorgada a la administrada impugnante, en razón que ésta última ha acreditado ser la copropietaria mayoritaria del referido inmueble con los correspondientes Testimonios de Compra- Venta de Derechos y Acciones de Propiedad del Bien Inmueble antes mencionado obrantes de folios 110 a 117 y de folios 118 a 120, y Minuta de Compra Venta de Derechos y Acciones de Bien Inmueble de folios 137 a 138, y estando a lo expresado por el copropietario minoritario don Hilario Andrés Herrera Cornejo, mediante documento presentado con fecha 24.Nov.2009, obrante a folios 85, con lo que se encuentra acreditada la voluntad de los propietarios de que se revoque la Licencia de Funcionamiento otorgada a doña María Elena Hinostraza Romero mediante el Expediente N° 4361-2009, más aún cuando conforme al Contrato de Arrendamiento del inmueble en mención obrante de folios 43 a 45 este venció el 30.Jun.2010 según lo dispuesto en la cláusula Segunda del referido contrato.

Estando a lo informado por la Oficina de Asesoría Jurídica, mediante Informe N° 0590-2010-MDL/OAJ; y en ejercicio de las facultades establecidas por la Directiva de "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 modificatorias; y a lo establecido por el numeral 6) del artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Reconsideración presentado por la administrada María Elena Hinostraza Romero, contra la Resolución de Gerencia N° 129-2010-MDL/GM, de fecha 18.Ago.2010, por las consideraciones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTICULO SEGUNDO.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano por intermedio de la Subgerencia de Desarrollo Económico Local, el cumplimiento de la presente resolución y a la Oficina de Secretaria General por intermedio de la Unidad de Trámite Documentario y Archivo su notificación a los interesados.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE



MUNICIPALIDAD DE LINCE
[Firma]
Eco. Irene Castro L. Gerente Municipal

Expediente N° 4361-2009
por la administrada María Elena Hinostraza Romero, contra la Resolución de Gerencia N° 129-2010-MDL/GM, de fecha 18.Ago.2010, por las consideraciones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.