



RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 119 -2019-MDL/GM

Expediente N° 2339-2018

Lince, 06 MAYO 2019

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LINCE.

VISTO:

El Expediente N° 2339-2018, de fecha sobre la solicitud de Nulidad de Oficio contra la Resolución de Licencia de Edificación N° 00102-2018-MDL-GDU/SIU, de fecha 10 de octubre de 2018 que aprobó la Licencia de Ampliación y Remodelación Modalidad de Aprobación: "B", el Informe N° 244-2019-MDL-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo, con el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificada por la Ley N° 30305, indica: "Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia". Adicionalmente, el Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades en su Artículo I, señala: "(...) Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines"; asimismo, el Artículo II establece: "Los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia". 23 de mayo de 2018

Que, conforme lo establecido en el artículo 78° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, concordante con Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones N° 29090 y el Decreto Supremo N° 011-2017-Vivienda - Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, corresponde a la autoridad municipal - Municipalidad Distrital de Lince - otorgar licencias de construcción, bajo responsabilidad, ajustándose estrictamente en las normas sobre barreras arquitectónicas y de accesibilidad y en el artículo 79° inciso 3, numeral 3.6, subnumeral 3.6.2 señala como una de las funciones específicas de las municipalidades distritales la de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos, licencias, y realizar la fiscalización de construcciones, remodelaciones y/o ampliaciones.

Que, los artículos 136° y 148° del Decreto Supremo N° 035-2018, señalan: i) "Las obras que se ejecuten en bienes comunes, requieren autorización expresa de la Junta de Propietarios, adoptado 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"; y ii) "Salvo disposición distinta del Reglamento Interno, se considera mayoría calificada al voto conforme de cuando menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes, incluyendo los porcentajes de quienes renunciaron a la Junta. (...)".

Que, el requisito 8, del procedimiento 1.10 de la Ordenanza N° 043-2018-MDL, Texto Único del Procedimiento Administrativo - TUPA de la Municipalidad Distrital de Lince señala: "En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se adjunta copia del Reglamento Interno, el plano de independización correspondiente a la unidad inmobiliaria y la copia simple de la autorización de la Junta de Propietarios, según corresponda".

Que, el artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, regula las causales por las que el acto administrativo es





RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 114 -2019-MDL/GM

nulo de pleno derecho, siendo cuando se contraviene a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias; por defecto u omisión de requisitos de validez; y 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; o cuando son constitutivos de infracción penal o se dictan como consecuencia de la misma.

Que, en atención a lo establecido en el artículo 211° de la norma administrativa invocada, se puede declarar de oficio la nulidad de los actos administrativos aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público, precisando que la nulidad de oficio sólo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida, debiéndose correr traslado por un plazo no menor de 05 días al administrado cuyo acto administrativo le es favorable y cuya nulidad se pretende a efectos que ejerza su derecho de defensa, prescribiendo esta facultad en el plazo de dos años, computado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos; en caso de que haya prescrito el plazo previsto, solo procede demandar la nulidad ante el Poder Judicial.

Que, en base a lo establecido en el numeral 1.3 del artículo IV del Título Preliminar de la referida norma, Principio de Impulso de Oficio, dispone que: *"Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias"*.

Que, mediante Formulario Único de Edificación – FUE, Anexo II de fecha 23 de mayo de 2018, los administrados Manolo Cordero Chávez y Vilma Fanny Ruiz Rojas, solicitan Licencia de Edificación para Ampliación y Modificación en el condominio ubicado en calle Domingo Casanova N° 220, interior 402, Lince.

Que, con Carta N° 019-2018-VHST, de fecha 02 de agosto del 2018, enviado mediante correo electrónico a la Gerencia de Desarrollo Urbano, el administrado Víctor Hugo Segovia Torres comunica que ni la Junta de Propietarios ni él han otorgado autorización o consentimiento para las modificaciones en la estructura y arquitectura externa del edificio (...), solicitando que se tenga presente lo expuesto disponiendo su integración en el expediente N° 2339-2018, en el marco de lo establecido en la Ley N° 27444.

Que, la Subgerencia de Infraestructura Urbana, con fecha 30 de octubre de 2018 emitió la Resolución de Licencia de Edificación N° 00102-2018-MDL-GDU/SIU, para Licencia de Ampliación y Remodelación Modalidad de Aprobación: "B" a los administrados Manolo Cordero Chávez y Vilma Fanny Ruiz Rojas, propietarios del departamento 402 del edificio ubicado en Jr. Domingo Casanova N° 202.

Que, con fecha 31 de enero de 2019, mediante Carta Externa N° 1132-2019, el administrado Víctor Hugo Segovia Torres, solicita se declare la nulidad de la resolución de Licencia de Edificación N° 00102-2018-GDU/SIU.

Que, con fecha 13 de febrero de 2019, el administrado Cesar Paredes Centeno propietario del departamento N° 102, mediante correo electrónico a la Gerencia de Desarrollo Urbano, comunica que en su calidad de vecino y contribuyente de la municipalidad de Lince, que ni la junta de Propietarios ni él han dado su permiso para la remodelación del edificio, el mismo que consta de cuatro pisos, que no puede ser alterado con un nivel más (...).

Que, en mérito al Informe Técnico N° 015-2019-MDL-GDU/SIU-JLSA de fecha 21 de febrero de 2019 comunica al Subgerente de Infraestructura Urbanas, en el punto 4) que: *"De acuerdo a la Carta de la referencia (folio 139) se tomó conocimiento que el señor Víctor Hugo Segovia Torres y la Junta de Propietarios (al no estar constituida), expresó que no autorizan ni consienten las modificaciones en la estructura y arquitectura externa del edificio, porque modifican el exterior con un piso adicional, con incidencia directa en su propiedad (Dpto*





RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 114 -2019-MDL/GM

302) con la remodelación y ampliación; para dar atención técnica a la documentación presentada en Anexo N° 2 de fecha 22 de agosto de 2018, para velar por la seguridad de la edificación a fin de que lo ejecutado no dañe la losa (techo) del Dpto. 302, sin poder observar el requisito de la autorización de Junta Propietarios por lo indicado en numeral 58.5 del artículo 58° del Decreto Supremo N° 011-2017-Vivienda. (...) Recomendán se solicite opinión legal sobre la solicitud de nulidad de la referida Licencia de Edificación N° 102-2018-MDL-GDU/SIU".

Que, mediante el Informe N° 125-2019-MDL-GAJ de fecha 01 de marzo de 2019, la Gerencia de Asesoría Jurídica emitió opinión legal señalando lo siguiente : "(...) de la revisión de los actuados se ha podido identificar errores sustanciales no observados por la Subgerencia de Infraestructura Urbana en la evaluación del procedimiento de emisión de la Licencia de Edificación de Ampliación y Remodelación Modalidad de Aprobación: "B", como es la Autorización de la Junta de Propietarios transcrito en el libro de actas correspondiente, habiendo incurrido en vicios del acto administrativo, los mismos que se encuentran enmarcados en el artículo 10° del TUO de la Ley N° 27444, por lo que se deberá declarar de oficio la nulidad de la licencia otorgada, derivándose los actuados a la Gerencia Municipal a fin de que inicie el procedimiento de Nulidad de Oficio conforme a las facultades delegadas mediante Resolución de Alcaldía N° 008-2016-MDL de fecha 14 de enero de 2016, corriéndose traslado a los administrados afectados, otorgándoseles cinco (05) días hábiles a fin de que presenten sus alegatos y las evidencias que consideren pertinentes(...)".

Que, con Anexo N° 20 del Expediente N° 2339-2018, los administrados Manolo Cordero Chávez y Vilma Fanny Ruiz Rojas, presentan sus alegatos y evidencias solicitando se declare improcedente la solicitud de Nulidad efectuada mediante cartas externas N° 1132-2019 y N° 1953-2019, de la Licencia de Edificación N° 102-2018-MDL-GDU/SIU de fecha 20 de octubre de 2018.

Que, de la evaluación de los descargos presentado por los administrados afectados, se puede apreciar que no desvirtúan con sus alegatos las razones por las cuales se ha iniciado el presente procedimiento de nulidad , lo que se evidencia en los siguientes puntos:

Que, en el punto 2.5 señalan: "En cuanto a la Nulidad solicitada por no contar con Junta de Propietarios, es falso por cuanto los propietarios de manera anual elegimos a la Junta Directiva. Por lo tanto, si contamos con una Junta de Propietarios, así como Reglamento Interno. (...)". Al respecto se debe precisar que lo expresado por los administrados no desvirtúa, ni prueba que se haya cumplido con la exigencia del requisito previsto en la Ley y en el TUPA de esta entidad. NO ADJUNTAN DOCUMENTO ALGUNO que acredite la presentación de la copia simple de la autorización de Junta de Propietarios para la emisión de la Licencia de Edificación. De la revisión de la documentación presentada por los administrados que corre a fojas 123, documento de autorización de fecha 15 de junio del 2018, se señala que el edificio del Jr. Domingo Casanova N° 220 del distrito de Lince no cuenta con Junta Directiva Inscrita en Registros Públicos, ni con Libro de Actas autorizado por el área correspondiente, con lo que se concluye que si es cierto que los administrados no han presentado la documentación requerida por la administración conforme lo establece el requisito N° 8 del Procedimiento N° 01.10 Licencia de Edificación Modalidad B del TUPA de la Municipalidad Distrital de Lince. Es tan cierto que los señores Víctor Hugo Segovia Torres propietario del departamento 302 y Cesar Paredes Centeno, propietario del departamento 102, señalan en sus escritos y correos electrónicos dirigidos a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Subgerencia de Infraestructura, no contar con Junta de Propietarios, hechos que no han podido ser refutados, contradicho ni rebatidos con prueba idónea alcanzada por los administrados en su escrito de descargo.

Que, en el punto 2.6 los administrados manifiestan: "Cabe señalar además que contamos con un Libro de Actas de Junta de Propietarios Legalizado ante Notario Público (...)". Esta afirmación tampoco desvirtúa la presentación de la autorización de la Junta de Propietarios, debido a que la autorización presentada a fojas 30 y 123, cuenta con tenores distintos, no se aprecia ni se menciona el acta de la asamblea extraordinaria en la que se entrega la autorización, además que tales documentos no cuentan con los sellos de la notaría en la parte superior y tampoco con la numeración del Libro de Actas correspondiente.





RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 114 -2019-MDL/GM

Que, en el punto 2.7 señalan: "Es más, nosotros como propietarios del departamento 402, desde que nos mudamos al edificio solicitamos a la directiva convoque a la Asamblea Extraordinaria para que los vecinos propietarios nos otorguen la autorización respectiva para iniciar los trámites de ampliación y remodelación de nuestro departamento, habiéndose celebrado dicha asamblea el 05 de diciembre del 2015, conforme al acta que se adjunta al presente (...)". Esta afirmación es inexistente, en razón que no se observa que en el documento que mencionan (acta de asamblea del 05 de diciembre del 2018) se consigne la autorización para la realización de los trabajos de ampliación y remodelación en el departamento 402.

Que, En el punto 2.8 dicen: "Cabe agregar que los ocho departamentos con los que cuenta el edificio equivalen al 100% de porcentaje de participación siendo que los propietarios que nos han otorgado la autorización son la mayoría representando el 74% de porcentaje de participación del edificio, quedando levantada la observación formulada por la municipalidad. (...)". Esta afirmación no es cierta, en razón que los artículos 136° y 148° del Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, señalan que para la emisión de licencia de edificación de este tipo de obras se necesita los dos tercios de la mayoría calificada de los propietarios, y en el presente caso siendo ocho propietarios solo firman cinco. Finalmente no existe el documento de la asamblea de la Junta de Propietarios de fecha 15 de junio de 2018 transcrito al libro de actas, que autoriza la ampliación y remodelación, en consecuencia no existe la mayoría calificada.

Que, sobre el agravio al interés público, toda Administración, al momento de instruir los procedimientos administrativos a su cargo, debe garantizar el absoluto cumplimiento de todas y cada una de las normas y reglas del procedimiento administrativo preestablecido, en la medida que el cumplimiento de éstas importa el interés público, presente en el ejercicio de las funciones del poder asignadas a ellas. En sentido contrario, si la Administración encargada de la instrucción de los distintos procedimientos administrativos, propios de sus competencias y atribuciones, emite actos administrativos, que desconocen las Normas del Procedimiento establecidas, se genera una situación irregular puesto que, éste acto está reñido con la Legalidad, y que por ende, agravia el interés público, requisito indispensable para la declaración de nulidad del mismo. En consecuencia y de los actuados se observa que en el presente procedimiento no se ha cumplido con los requisitos y normas establecidas para la emisión de la Licencia de Edificación solicitada por los administrados al no presentar la documentación exigida por el TUPA de la Entidad y normas conexas citadas en los considerandos precedentes, hechos irregulares que indudablemente compromete el interés público.

Que, en relación a lo informado, y de la revisión del expediente, se concluye que la Resolución de la Licencia de Edificación N° 0012-2018-MDL-GDU/SIU de fecha 30 de octubre de 2018, no se encuentra arreglada a Ley al haberse detectado la no presentación de la Autorización de La Junta de Propietarios conforme lo establece el requisito N° 8 del Procedimiento N° 01.10 Licencia de Edificación Modalidad B: Aprobación de Proyecto con Evaluación por la Municipalidad; en concordancia con los artículos 136° y 148° del Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda, que entre otros requisitos que se exigía para su aprobación, era la copia del Reglamento Interno y de la Autorización de la Junta de Propietarios, habiéndose podido comprobar por lo tanto, que no existe en el presente expediente la autorización expresa de la Junta de Propietarios, por lo que la referida Licencia de Edificación ha sido expedida en clara contravención de las normas afectando el interés público, encontrándose incurso en la causal de nulidad con arreglo a lo señalado por el numeral 1, del artículo 10° del TUO de la Ley N° 27444.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar la **NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución de Licencia de Edificación N° 00102-2018-MDL-GDU/SIU, de fecha 30 de octubre de 2018, que aprobó la Licencia de Ampliación y Remodelación Modalidad de Aprobación: "B, *REPONIENDO el proceso administrativo al estado que corresponde y dispóngase la evaluación técnica que corresponde*, sin perjuicio de disponer el inicio de las acciones legales y la comunicación a los entes correspondientes para que conforme a sus atribuciones disponga o no el inicio del procedimiento sancionador respectivo a los servidores y/o funcionarios que generaron la causal de nulidad sub materia conforme a los considerandos expuestos en la presente resolución.





Municipalidad
de **Lince**

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 114 -2019-MDL/GM

ARTÍCULO SEGUNDO.- Encargar el cumplimiento de la presente resolución a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Sub Gerencia de infraestructura Urbana y a la Subgerencia de Fiscalización y Control Urbano, de acuerdo a sus funciones y competencia.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DE LINCE

CPC. JOSÉ LUIS ARÉVALO CASTRO
GERENTE MUNICIPAL

