



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

La Perla, 19 de Febrero del 2026

RESOLUCION GERENCIAL N° D000085-2026-MDLP/GDUYPI

VISTOS:

El Expediente Administrativo N.º 2025-0004000 y sus acumulados; el Recurso Impugnativo de fecha 05 de enero de 2026 (Exp. N.º 2026-0000058) interpuesto por el administrado **GERARDO JAVIER ARCE GUTIÉRREZ** contra la Resolución Gerencial N.º D000832-2025-MDLP/GDUYPI;

CONSIDERANDO:

I. DE LA COMPETENCIA Y EL MARCO LEGAL

Que, de conformidad con el artículo 194º de la Constitución Política del Perú, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local y tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, el artículo 79º numeral 3.6 de la Ley N.º 27972, establece como función exclusiva de las municipalidades distritales: *"Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: (...) Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica"*; potestad que se ejerce en resguardo del ordenamiento territorial y la seguridad de los vecinos;

Que, el Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en su artículo 217.1, faculta a los administrados a contradecir los actos administrativos que violen, desconozcan o lesionen un derecho o interés legítimo. Asimismo, el artículo 219º de la misma norma establece que el **Recurso de Reconsideración** se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto y deberá sustentarse en **nueva prueba**;

Que, conforme al Reglamento de Organización y Funciones (ROF) vigente de la Municipalidad Distrital de La Perla, aprobado por Ordenanza N.º 03-2024-MDLP, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Promoción de la Inversión es el órgano competente para resolver en primera instancia los procedimientos administrativos vinculados a habilitaciones urbanas, edificaciones y control urbano;

II. DE LOS ANTECEDENTES Y EL ACTO IMPUGNADO

Que, mediante Resolución Gerencial N.º D000832-2025-MDLP/GDUYPI de fecha 17 de diciembre de 2025, se sancionó al Sr. Gerardo Javier Arce Gutiérrez y a la Sra. Alexandra Del Pilar Ubillus Puyen, por la comisión de la infracción tipificada con el Código 04-0208 del Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas (CISA), consistente en *"Efectuar obras de edificación y/o instalar elementos en áreas comunes de inmuebles sujetos al régimen de Propiedad Exclusiva y Común, sin contar con la autorización de la junta de propietarios y/o Autorización Municipal"*, imponiéndose una multa y la medida correctiva de demolición de la estructura metálica y techo de policarbonato instalados en el inmueble sito en **Jr. Tumbes N.º 287, Dpto. B, Int. Piso 3, Urb. Alta Mar, La Perla;**

II. DEL RECURSO IMPUGNATIVO

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad de la Perla, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sgd.munilaperla.gob.pe:8032/verifica/inicio.do> e ingresando la siguiente clave: **J6HONOP**



Que, mediante escrito de registro N.º 2026-0000058, presentado dentro del plazo de ley, el administrado interpone recurso contra el acto sancionador, argumentando principalmente:

1. Que la obra responde a un "estado de necesidad" ante filtraciones pluviales.
2. Que cuenta con autorización de los propietarios de los pisos inferiores, a pesar de no existir Junta de Propietarios inscrita, invocando el Decreto Legislativo N.º 1568 sobre propiedad horizontal de hecho.
3. Que la obra califica como "acondicionamiento" exceptuado de licencia según el Art. 9 de la Ley N.º 29090.
4. Presenta como **nueva prueba** una "Carta de Compromiso" suscrita con la vecina denunciante, acordando el retiro parcial de la estructura, alegando que esto soluciona el conflicto vecinal.

Que, si bien el recurrente califica su recurso como apelación, al haber adjuntado un nuevo medio probatorio (Acuerdo Transaccional/Carta de Compromiso) con la finalidad de variar la decisión de la administración, corresponde reconducir el recurso y calificarlo como **RECONSIDERACIÓN**, en aplicación del principio de informalismo y lo dispuesto en el artículo 223º del TUO de la Ley N.º 27444;

IV. ANÁLISIS DEL FONDO DE LA CONTROVERSIA

4.1. Sobre la naturaleza de la obra y la exigencia de Licencia de Edificación:

Que, el artículo 3º de la Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, define la Edificación como *"el resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio"*. El recurrente alega que su intervención es un mero "acondicionamiento". Sin embargo, el Reglamento Nacional de Edificaciones (Norma G.040) define el Acondicionamiento como trabajos de adecuación de ambientes a nuevas funciones *sin alterar la estructura, ni la fachada, ni la volumetría*.

Que, de los actuados (Informes de Fiscalización y fotografías) se verifica la instalación de una estructura metálica anclada con cobertura de policarbonato que sobresale del paramento de la fachada y techa un área abierta (aires). Esta intervención **modifica la fachada y altera la volumetría** del edificio, configurando una **Ampliación y/o Remodelación**, modalidades que, conforme al artículo 10º de la Ley N.º 29090, requieren obligatoriamente de una Licencia de Edificación (Modalidad A o B). En consecuencia, el argumento de que la obra está exceptuada de licencia carece de sustento técnico-legal.

4.2. Sobre la intervención en Bienes Comunes y la Junta de Propietarios:

Que, el inmueble se encuentra bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (Ley N.º 27157). Según el artículo 40º de dicha Ley, son bienes comunes el suelo, los cimientos, **las fachadas** y los **aires** (salvo estipulación en contrario en el Reglamento Interno). Cualquier modificación de estos bienes requiere la aprobación de la **Junta de Propietarios** por mayoría calificada de 2/3 de los votos (Artículo 135º del Reglamento de la Ley 27157).

Que, el recurrente admite no contar con Junta de Propietarios inscrita y presenta autorizaciones individuales. Al respecto, el Decreto Legislativo N.º 1568 reconoce la propiedad horizontal de hecho, pero no exime del cumplimiento de las normas urbanísticas. La autorización de los vecinos, aun si fuera unánime, es un requisito *civil* previo para solicitar la licencia, pero **no sustituye la autorización municipal**. La Municipalidad no sanciona la falta de acuerdo vecinal *per se*, sino la realización de obras en la ciudad sin el control técnico que garantiza la Licencia de Edificación.

4.3. Sobre el "Estado de Necesidad":





Que, en el Derecho Administrativo Sancionador, el estado de necesidad justificante requiere que la acción (construir sin licencia) sea el *único* medio para proteger un bien jurídico mayor ante un peligro actual e inminente. En el presente caso, las filtraciones por lluvias son hechos previsibles que deben solucionarse mediante el mantenimiento de techos o impermeabilización (obras menores), y no justifican la construcción de una estructura permanente (techo y vigas) en aires comunes vulnerando el Reglamento Nacional de Edificaciones. El administrado tuvo la vía legal expedita para solicitar una licencia de remodelación o reparación, la cual no utilizó, optando por la vía de hecho.

4.4. Sobre la Nueva Prueba (Acuerdo Transaccional) y la Naturaleza del Orden Público:

Que, el administrado presenta una "Carta de Compromiso" suscrita con la vecina denunciante, alegando haber solucionado el "conflicto de convivencia". Sobre este punto, es imperativo precisar que las normas urbanísticas son de **Orden Público**. La potestad fiscalizadora y sancionadora de la Municipalidad busca proteger el ordenamiento de la ciudad, la seguridad de las edificaciones y el respeto a las áreas comunes, intereses que trascienden la esfera privada de dos vecinos.

Que, el Artículo V del Título Preliminar del Código Civil establece: *"Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público"*. Un acuerdo privado donde una vecina "autoriza" o "tolera" una construcción ilegal no vincula a la Administración Municipal ni convalida la infracción urbanística. Aceptar dicho acuerdo como eximente de responsabilidad implicaría renunciar a la función de control urbano que la Ley N.º 27972 otorga a este Gobierno Local. La infracción se consumó al momento de construir sin licencia, y la subsanación solo ocurre con la obtención de la licencia (regularización) o la restitución del bien al estado original (demolición), no con el perdón de un vecino.

Que, en ese sentido, la nueva prueba aportada no desvirtúa los elementos constitutivos de la infracción (falta de licencia y ocupación de aires comunes), limitándose a demostrar un arreglo vecinal que carece de eficacia administrativa para anular la sanción impuesta;

V. DE LA SANCIÓN Y MEDIDA CORRECTIVA

Que, el principio de Causalidad (Art. 248º numeral 8 del TUO de la Ley N.º 27444) establece que la responsabilidad recae en quien realiza la conducta. Habiéndose probado la construcción y reconocido su autoría por el recurrente, la multa impuesta es legal. Asimismo, la medida correctiva de **Demolición** es la única idónea para restablecer la legalidad urbanística alterada (Art. 49º de la Ley Orgánica de Municipalidades), dado que la construcción es antirreglamentaria al no contar con factibilidad técnica aprobada por el municipio;

Estando a los fundamentos expuestos, al Informe Legal N.º 045-2026-MDLP/GDUYPI-AL, y en uso de las facultades conferidas por la Ley N.º 27972 y el ROF de la Municipalidad;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Reconsideración interpuesto por el administrado **GERARDO JAVIER ARCE GUTIÉRREZ** contra la Resolución Gerencial N.º D000832-2025-MDLP/GDUYPI, de fecha 17 de diciembre de 2025; por los fundamentos técnicos y jurídicos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- CONFIRMAR en todos sus extremos la Resolución Gerencial N.º D000832-2025-MDLP/GDUYPI, manteniéndose subsistente la MULTA ADMINISTRATIVA ascendente al 50% de la UIT y la Medida Correctiva de **DEMOLICIÓN Y/O RETIRO** de la estructura metálica y techo de policarbonato instalados en el área común (aires/fachada) del inmueble ubicado en **Jirón Tumbes N.º 287 B, Dpto./Int. Piso 3, Urb. Alta Mar, Distrito de La Perla**.





ARTÍCULO TERCERO.- OTORGAR un plazo improrrogable de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES**, contados a partir de la notificación del presente acto, para que el infractor proceda con el cumplimiento voluntario de la medida correctiva de demolición y/o retiro de la estructura ilegal; bajo apercibimiento de iniciarse la **EJECUCIÓN FORZOSA** con apoyo de la fuerza pública y cobro de los gastos operativos, conforme al artículo 207° del TUO de la Ley N.º 27444.

ARTÍCULO CUARTO.- DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, de conformidad con el artículo 228° del TUO de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; pudiendo el administrado impugnar la presente resolución ante el Poder Judicial mediante el Proceso Contencioso Administrativo, dentro del plazo de ley.

ARTÍCULO QUINTO.- ENCARGAR a la Subgerencia de Control Urbano y Fiscalización Tributaria la notificación de la presente Resolución al administrado en su domicilio real ubicado en **Jr. Tumbes N.º 287 B, Dpto. B, Int. Piso 3, Urb. Alta Mar, La Perla, Callao**, con las formalidades de Ley; y a la Subgerencia de Recaudación y Ejecutoría Coactiva el cobro de la multa impuesta una vez que el acto quede firme.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

