



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

LA GERENCIA MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

VISTOS:

El Expediente Administrativo N°38901-2025, Informe Técnico N°217-2025-SGCM/SGOPDT/GDUR/MPH, Carta N°1095-2025-SGOPDT/GDUR/MPH, Expediente Administrativo N°38901-2025, Informe Técnico N°254-2025-SGCM/SGOPDT/GDUR/MPH, Carta N°1231-2025-SGOPDT/GDUR/MPH, Expediente Administrativo N°49851-2025, Carta N°1232-2025-SGOPDT/GDUR/MPH, Informe Técnico N°284-2025-SGCM/SGOPDT/GDUR/MPH, Informe N°1682-2025-SGOPDT/GDUR/MPH, Resolución Gerencial N°438-2025-MPH-GDUR, Informe N°109-2026-GDUR-MPH, Memorándum N°416-2026-GM-MPH, Informe Legal N°129-2026-OGAJ-MPH, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú, en su artículo 194° señala que las Municipalidades son órganos de Gobierno Local con personería jurídica de derecho público y tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; siendo ello concordante con lo dispuesto en el Artículo II de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las Municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, conforme al numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N°004-2019-JUS, se reconoce a los administrados el goce de los derechos y garantías del debido procedimiento administrativo, entre los cuales se encuentra el derecho a impugnar las decisiones que los afecten;

Que, con fecha 29 de septiembre de 2025, mediante el Expediente Administrativo N°38901 2025, el señor Juan Eduardo Vilchez Factor, solicitó la Visación de Planos para prescripción adquisitiva, adjuntando para ello: pago, copia de DNI, carta poder, declaración jurada, memoria descriptiva, planos, declaración jurada del técnico, recibo de luz y agua;

Que, mediante Informe Técnico N° 217-2025-SGCM/SGOPDT/GDUR/MPH, de fecha 09 de octubre del 2025, el Evaluador y Analista de Expedientes Técnicos concluye; de acuerdo con la revisión del expediente; corregir los planos, memorias según lo detallado en líneas arriba y/o anotaciones en la documentación técnica presentada. Asimismo, se entregarán los folios 05, 09 y 10 para su debida corrección, mismos que deberán de ser devueltos a la entidad al momento de la subsanación de las observaciones. Recomendando; que sean subsanadas en un plazo máximo de 10 días hábiles (según artículo 143°, numeral 4 del TUO de la Ley N° 27444), informándose también, que de no subsanarse en el plazo establecido la entidad declara decaído el derecho al correspondiente acto, notificando la decisión (según artículo 151°, numeral 151.2 del TUO de la Ley N°27444). Asimismo, se da conocimiento que (según Capítulo VIII Fin del Procedimiento, artículo 191, del TUO de la Ley N°27444) menciona lo siguiente: Pondrán fin al procedimiento las resoluciones que se pronuncian sobre el fondo del asunto, el silencio administrativo positivo, el silencio administrativo negativo en el caso a que se refiere el párrafo 199.4 del artículo 199°, el desistimiento, la declaración de abandono, los acuerdos adoptados como consecuencias de conciliación o transacción extrajudicial que tenga por objeto poner fin al procedimiento y la prestación efectiva de lo pedido a conformidad del administrado en caso de petición graciable.



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad Provincial de Huaral, 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: URL: <https://sgd.munihuaral.gob.pe:8181/verifica/inicio.do>
Clave: 8UXJGLO



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

Notificado al administrado en la fecha del 16 de octubre de 2025, mediante Carta N°1095-2025-SGOPDT/GDUR/MPH, conforme obra en autos;

Que, con Expediente Administrativo N°38901 presentado con fecha 24 de octubre de 2025, suscrito por la Sra. Xiomara Dayanara Urrutia Alberca identificado con DNI N°47840768, en representación del administrado Juan Eduardo Vilchez Factor identificado con DNI N°15995806 delegada mediante Carta Poder (20/08/25) presenta respuesta a la Carta N°1095-2025 SGOPT/GDUR/MPH, a fin de subsanar las observaciones adjuntando nuevos planos y memoria descriptiva;

Que, mediante Informe Técnico N° 254-2025-SGCM/SGOPDT/GDUR/MPH de fecha 24 de noviembre de 2025, el Evaluador y Analista de Expedientes Técnicos concluye; a efectos de esclarecer los cuestionamientos planteados, se solicita al administrado Juan Eduardo Vilchez Factor presentar los medios probatorios correspondientes como contrato de compra-venta, escritura pública u otros documentos que acrediten derechos sobre el predio, conforme a lo establecido en el Art. 180 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; en consecuencia, y con la finalidad de aclarar la legitimidad de los derechos invocados, corresponde otorgar al administrado un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificada la presente, a fin de que formule su descargo correspondiente respecto a lo comunicado. Notificación realizada en la fecha del 25 de noviembre de 2025, mediante Carta N°1231 2025-SGOPDT/GDUR/MPH, conforme yace en el expediente;

Que, a través del documento de fecha 28 de noviembre de 2025, el administrado da Respuesta a la Carta N°1231-2025-SGOPDT/GDUR/MPH, adjuntando constancia de antigüedad del servicio de energía eléctrica, constancia de antigüedad de agua potable, constancia de contribuyente emitida por la Municipalidad Provincial de Huaral, plano visado por la Municipalidad Provincial de Huaral en el año 2001;

Que, con fecha del 11 de diciembre de 2025, signado con el Expediente Administrativo N° 49851-2025, el señor Víctor Alfonso Cruz Chapeyquen, identificado con DNI N° 80162567, dando respuesta a la Carta N°1232-2025-SGOPDT/GDUR/MOH, de fecha 25 de noviembre, interpone Oposición y Nulidad al expediente administrativo N°38901-2025 MPH; sustentando su petición con la copia de la minuta de compra venta y su adenda, copia de contrato de compraventa, constancia de no adeudo N°1250-2025, certificado catastral de la Municipalidad Provincial de Huaral, Resolución Gerencial N°140-2024-MPH GDUR mediante el cual se declara procedente de Visación de planos, memoria descriptiva, Ficha Catastral;

Que, mediante el Informe Técnico N° 284-2025-SGCM/SGOPDT/GDUR/MPH, de fecha 26 de diciembre de 2025, Evaluador y Analista de Expedientes Técnicos concluye, que si bien la solicitud de Visación de Planos y Memoria Descriptiva para Prescripción Adquisitiva de Dominio cumple con los requisitos formales establecidos en el TUO de la Ley N° 27444 y en el TUPA- Código PA153293D4, la evaluación evidencia impedimentos sustanciales para su procedencia. En efecto, se ha verificado la existencia de antecedentes administrativos aprobados con anterioridad, vinculados al mismo predio y otorgados a favor de un tercero, respecto de un predio de mayor extensión que comprende el área materia de la solicitud, Asimismo, el administrado no ha logrado acreditar con documentos derechos sobre el predio ni el tracto sucesivo de su adquisición, pese al requerimiento expreso formulado por la entidad, limitándose a presentar constancias de servicios básicos y registro de contribuyente, documentos que no constituyen prueba idónea para acreditar propiedad conforme a ley. Adicionalmente, el pedido de oposición y nulidad presentado se encuentra sustentado en documentación legal, notarial emitida y/o aprobada por la entidad municipal, la cual acreditaría derechos de propiedad a favor de un tercero, generándose una presunta contradicción con la declaración jurada presentada por el administrado, en la que afirma ejercer una posesión continua, pacífica y pública. Por todo lo antes expuesto en el análisis y conclusiones, se recomienda emitir el acto resolutorio dando IMPROCEDENTE la solicitud de VISACION DE PLANOS PARA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO (Para predios urbanos), presentado



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad Provincial de Huaral, 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: URL: <https://sgd.munihuaral.gob.pe:8181/verifica/inicio.do>
Clave: 8UXJGLO



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

por el administrado el Sr. JUAN EDUARDO VILCHEZ FACTOR, sobre predio ubicado en el PASAJE QUINTA SIPAN N° 100, jurisdicción del Distrito y Provincia de Huaral, Departamento de Lima. Asimismo, se recomienda anexar al acto resolutivo copia del Expediente Administrativo N° 49851-2025-MPH, correspondiente al pedido de OPOSICIÓN, como medio probatorio que sustente y justifique la declaratoria de improcedencia de la solicitud;

Que, mediante Informe N° 1682-2025-SGOPDT/GDUR/MPH, de fecha 26 de diciembre de 2025, la Sub Gerencia de Obras Privadas y Desarrollo Territorial, concluye que, si bien la solicitud de Visación de Planos y Memoria Descriptiva para Prescripción Adquisitiva de Dominio cumple con los requisitos formales establecidos en el TUO de la Ley N° 27444 y en el TUPA Código PA153293D4, la evaluación evidencia impedimentos sustanciales para su procedencia. En efecto, se ha verificado la existencia de antecedentes administrativos aprobados con anterioridad vinculados al mismo predio y otorgados a favor de un tercero, respecto de un predio de mayor extensión que comprende el área materia de la solicitud. Asimismo, el administrado no ha logrado acreditar con documentos derechos sobre el predio ni el tracto sucesivo de su adquisición, pese al requerimiento expreso formulado por la entidad, limitándose a presentar constancias de servicios básicos y registro de contribuyente, documentos que no constituyen prueba idónea para acreditar propiedad conforme a ley. Adicionalmente, el pedido de oposición y nulidad presentado se encuentra sustentado en documentación legal, notarial emitida y/o aprobada por la entidad municipal, la cual acreditaría derechos de propiedad a favor de un tercero, generándose una presunta contradicción con la declaración jurada presentada por el administrado, en la que afirma ejercer una posesión continua, pacífica y pública. Se recomienda emitir el acto resolutivo dando IMPROCEDENTE la solicitud de VISACION DE PLANOS PARA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO (Para predios urbanos) presentado por el administrado el Sr. JUAN EDUARDO VILCHEZ FACTOR, sobre predio ubicado en el PASAJE QUINTA SIPAN N° 100, jurisdicción del Distrito y Provincia de Huaral, Departamento de Lima. Asimismo, se recomienda anexar al acto resolutivo la copia adjunta del Expediente Administrativo N° 49851-2025-MPH, correspondiente al pedido de oposición, como medio probatorio que sustente y justifique la declaratoria de improcedencia de la solicitud;

Que, mediante Resolución Gerencial N°438-2025-MPH-GDUR, de fecha 31 de diciembre de 2025, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural resuelve, DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud de VISACION DE PLANOS PARA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, del predio ubicado en el PASAJE QUINTA SIPAN N° 100, del distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima; solicitado por el Sr. JUAN EDUARDO VILCHEZ FACTOR, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución. NOTIFICAR la presente resolución al Sr. JUAN EDUARDO VILCHEZ FACTOR, para su conocimiento y fines que estime conveniente, conforme al artículo 18 y 20 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. Resolución notificada el 20 de enero de 2026;

Que, a través del Informe N° 000109-20226-GDUR-MPH, de fecha 18 de febrero de 2026, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, concluye que el recurso de apelación formulado por el Sr. JUAN EDUARDO VILCHEZ FACTOR; contra la Resolución Gerencial N° 438 2025-MPH-GDUR de fecha 31 de diciembre del 2025, debe de ser elevado a la Gerencia Municipal de la Municipalidad Provincial de Huaral, al ser la autoridad administrativa competente en conformidad al artículo 220, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 en concordancia con Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), mediante Ordenanza Municipal N° 002-2021-MPH y conforme a las demás precisiones señaladas en el presente informe;

Que, mediante Memorándum N° 000416-2026-GM-MPH, de fecha 20 de febrero del 2026, la Gerencia Municipal remite los actuados, a la Oficina General de Asesoría Jurídica a fin de hacer de conocimiento el Recurso de Apelación en contra de la Resolución Gerencial N° 438-2025-MPH-GDUR, de fecha 31 de diciembre del 2025, interpuesto por el administrado Sr. Juan Eduardo Vilchez Factor, para que como órgano de asesoramiento realice la evaluación respectiva y emita la opinión legal correspondiente;



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad Provincial de Huaral, 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: URL: <https://sgd.munihuaral.gob.pe:8181/verifica/inicio.do>
Clave: 8UXJGLO



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

Que, el artículo 218° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, TUO de la LPAG), en relación a los Recursos Administrativos, establece que “218.1 Los recursos administrativos son: a) Recurso de Reconsideración y b) Recurso de apelación. Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión; 218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días”;

Que, el artículo 220° del TUO de la LPAG, en relación al Recurso de Apelación, establece que: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”; así mismo, establece en su artículo 221° que: “El escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el Artículo 124”;

Que, respecto a la competencia el artículo 220° del TUO de la LPAG, señala que, el recurso de apelación se dirigirá a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico, *en ese sentido, corresponde a esta Gerencia Municipal, como superior jerárquico de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, resolver los recursos de apelación que sean interpuestos contra los actos administrativos emitidos por este último.*

Que, de acuerdo a los artículos 124°, 218°, 220° y 221° del TUO de la LPAG, para la presentación del Recurso de Apelación, previo al pronunciamiento de fondo, se debe de verificar el cumplimiento de los requisitos de forma, el mismo que procedemos a analizar: 1.- Respecto a los requisitos de los escritos, se verifica que el Recurso de Apelación presentado por el administrado, cumple con los requisitos de los escritos; 2.- Respecto al plazo de presentación del Recurso de Apelación, se verifica del cargo de notificación de la Resolución impugnada el cual obra en autos que esta fue notificada con fecha 20 de enero del 2026 y teniendo que el Recurso de Apelación se presentó con fecha 09 de febrero del 2026, se establece que se encuentra dentro del plazo establecido por ley; 3.- Respecto a que el Recurso de Apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho; habiéndose realizado la lectura y revisión de los argumentos y fundamentos expuestos en dicho recurso, podemos indicar que la misma se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas y cuestiones de puro derecho; en ese sentido, **corresponde emitir pronunciamiento sobre el fondo del asunto por verificarse que, el Recurso de Apelación cumple con todos los requisitos de forma requeridos;**

Sobre el caso materia de análisis

1. ***“sobre la naturaleza del trámite de visación y la prohibición de que la autoridad municipal resuelva la titularidad”***

Respecto a la naturaleza del trámite de visación

Que, dentro de nuestra doctrina nacional, Gonzales y Salcedo (2024) destacan que la Visación de planos es crucial para la seguridad jurídica en la adquisición de propiedades. Este procedimiento garantiza que los planos presentados para la prescripción adquisitiva sean exactos y estén debidamente registrados, lo que facilita la inscripción del inmueble en los registros públicos y previene futuros conflictos legales. La exactitud y registro adecuado de los planos son fundamentales para evitar disputas sobre los límites y la extensión del predio, asegurando que el nuevo propietario tenga plena certeza sobre los



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad Provincial de Huaral, 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: URL: <https://sgd.munihuaral.gob.pe:8181/verifica/inicio.do>
Clave: 8UXJGLO



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

derechos adquiridos. Además, este proceso de Visación actúa como una medida preventiva contra posibles fraudes o errores que podrían surgir durante la transferencia de propiedad¹.

Así también, García (2021) subraya que la visación de planos **no solo es un requisito técnico, sino también un mecanismo de control administrativo**. Este proceso asegura que la adquisición de la propiedad mediante prescripción adquisitiva se realice de manera transparente y conforme a la ley, protegiendo los derechos tanto del poseedor como del propietario original. La visación de planos permite a las autoridades municipales supervisar y validar cada etapa del proceso, garantizando que se cumplan todas las regulaciones y normativas aplicables. De esta manera, se protege la integridad del sistema catastral y se promueve la confianza en los procedimientos de adquisición de propiedades, beneficiando tanto a los individuos como a la comunidad en general².

Prohibición de que la autoridad municipal resuelva la titularidad

Que, respecto a ello, de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, se tiene que los gobiernos locales no están facultados para determinar a quién le corresponde la propiedad o el mejor derecho de propiedad, en consecuencia, la Municipalidad Provincial de Huaral como órgano del Gobierno Local no cuenta con las competencias para determinar el derecho de propiedad del administrado en general, toda vez que, desarrolla sus funciones al amparo de las disposiciones legales contenidas en la ley orgánica antes mencionada, máxime si la determinación del derecho de propiedad debe ser ventilado y resuelto por el Poder Judicial (PJ) según sendos ejecutorias³ del Tribunal Constitucional (TC).

Sumado a ello se tiene lo dispuesto en la Resolución N° 1460-2012/SC1-INDECOPI, de fecha 27 de junio de 2012, que señala en su fundamento:

22. Al respecto, si bien la Municipalidad tiene competencia para la emisión de documentación que puede ser utilizada por los administrados en un proceso judicial de prescripción adquisitiva, dicha facultad no significa que la Municipalidad deba verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en el Código Civil para la obtención de propiedad por prescripción adquisitiva. Ello, debido a que de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 504° y siguientes del Código Procesal Civil y en la Ley N° 27157, la competencia para analizar el cumplimiento de dichos requisitos y en consecuencia declarar la adquisición de la propiedad inmueble por prescripción adquisitiva la tienen únicamente los jueces y por excepción los notarios, mas no las municipalidades.

Ahora bien, mediante Resolución Gerencial N° 438-2025-MPH-GDUR (resolución sometida a impugnación), de fecha 31 de diciembre de 2025, la Gerencia de Desarrollo Urbano, resuelve, DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud de VISACION DE PLANOS PARA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, del predio ubicado en el PASAJE QUINTA SIPAN N° 100, del distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima; solicitado por el Sr. JUAN EDUARDO VILCHEZ FACTOR, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

De la revisión de la parte considerativa de la resolución impugnada se concluye: *En ese sentido, de la revisión integral de la documentación y del pedido de OPOSICIÓN formulado al Expediente Administrativo N° 38901-2025-MPH, sustentado en documentos que acreditarían la propiedad a favor de un tercero, **se***

¹ Gonzales, E. y Salcedo, A. (2024). Visación de planos para predios rústicos en área de expansión urbana: ¿Un obstáculo para el reconocimiento del derecho de propiedad del administrado? Municipalidad de Socabaya - Arequipa 2021 – 2022. [Tesis de licenciatura, Universidad Tecnológica del Perú], Repositorio de la UTP https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/7078/E.Gonzales_A.Salcedo_Tesis_Titulo_Profesional_2023%28extracto%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y

² García, S. (2021). La prescripción adquisitiva. <https://www.buroabogados.com/laprescripcion-adquisitiva/>

³ Casación N° 4716-2021-Arequipa: Se precisa que la resolución municipal no puede desconocer un derecho de propiedad inscrito, reafirmando que el control de tales actos corresponde a la sede judicial. Sentencia 00239-2010-AA (TC): El derecho a la propiedad no es absoluto, pero sus limitaciones deben estar previstas legalmente, no por actos discrecionales de gobiernos locales.



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad Provincial de Huaral, 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: URL: <https://sgd.munihuaral.gob.pe:8181/verifica/inicio.do>
Clave: **8UXJGLO**



advierte una presunta contradicción con lo declarado por el administrado en su declaración jurada, en la cual afirma ejercer una posesión continua, pacífica y pública; condición que, conforme a los antecedentes administrativos y documentales evaluados, no se encontraría plenamente acreditada (...).

En ese sentido la entidad municipal, no ha declarado improcedente la prescripción adquisitiva de dominio respecto al bien inmueble que ocupa basada en que el administrado no acreditó su titularidad, sino que ha declarado improcedente el trámite de la Visación de los planos, lo cual no significa que la entidad municipal esté emitiendo pronunciamiento sobre el fondo de su pretensión que pretende incoar ante la instancia judicial como es acceder a la propiedad del bien que posee mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio.

2. “sobre la ilegalidad de exigir requisitos de fondo para un acto de verificación técnica”

Que, la Municipalidad establece una serie de requisitos técnicos y legales detallados para la visación de planos destinados a procesos de Prescripción Adquisitiva. Estos requisitos buscan asegurar la correcta identificación, delimitación y representación gráfica del predio en cuestión, así como verificar la conformidad con la normativa urbanística vigente. El cumplimiento estricto de cada uno de estos requisitos es fundamental para que la solicitud sea admitida y pueda avanzar en el procedimiento de visación. La claridad y precisión en la documentación presentada evitan retrasos y posibles observaciones por parte de la entidad municipal⁴.

El procedimiento para la visación de planos para Prescripción Adquisitiva ante la Municipalidad involucra una serie de etapas secuenciales que deben ser rigurosamente seguidas por el solicitante. Este proceso generalmente comienza con la presentación formal de la solicitud y la documentación requerida, seguida por una revisión técnica por parte de las áreas competentes de la municipalidad. Esta revisión puede incluir la verificación de la información gráfica, la constatación de la situación del predio y la evaluación de su adecuación a las normas urbanas.

En ese orden, se tiene el Informe Técnico N° 254-2025-SGCM/SGOPDT/GDUR/MPH, en el cual se verifica que, del cruce de información en los archivos de la Subgerencia de Obras Privadas y Desarrollo Territorial, existe trámites administrativos previos vinculados al mismo predio, los cuales son:

- Durante el año 2024 se tramitó el Expediente Administrativo N° 36228-2023-MPH, correspondiente a un procedimiento de Visación de Planos para Prescripción Adquisitiva de Dominio, el cual fue aprobado mediante Resolución Gerencial N° 140-2024-MPH-GDUR. Dicho procedimiento fue otorgado a favor de un tercero respecto de un predio de mayor extensión que abarca el área solicitada por el Sr. Juan Eduardo Vilchez Factor.
- De igual forma, en el año 2025 se gestionó el Expediente Administrativo N° 25109-2025-MPH respecto a una Ficha Catastral, mediante el cual se realizó una inspección ocular con acceso al predio, resultando aprobado con Código Catastral N° 0103006003. Este procedimiento, al igual que la visación anteriormente señalada, fue otorgado a favor del mismo tercero sobre un predio de mayor extensión que incluye el área en cuestión.

Que, en ese sentido, se solicita al administrado presentar descargo o medios probatorios que acrediten su derecho sobre el predio, amparados en el artículo 180° del TUO de la Ley 27444, que, a la letra precisa, la autoridad puede exigir a los administrados la comunicación de informaciones, la presentación de documentos o bienes, el sometimiento a inspecciones de sus bienes, así como su colaboración para la práctica de otros medios de prueba. Para el efecto se cursa el requerimiento mencionando la fecha, plazo, forma y condiciones para su cumplimiento.

⁴ Galarreta Lau, Julia Yvonne (2025). LA VISACION DE PLANOS PARA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO COMO UN DERECHO PROBATORIO DEL POSEEDOR EN EL AMBITO. Universidad Nacional Federico Villareal. Lima – Perú





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

Ahora bien, es menester señalar que de acuerdo a lo establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad Provincial de Huaral, se desprende que el procedimiento de Visación de Planos es un trámite administrativo de Evaluación Previa, sujeto a silencio administrativo positivo, no es un procedimiento de aprobación automática lo que implica que esta entidad municipal está facultada, a través del servidor público o funcionario competente evaluar el procedimiento administrativo, requisitos establecidos en el TUPA y condiciones técnicas reportadas en la documentación presentada en el expediente, y determinar la procedencia de lo solicitado por el administrado, ya sea de manera positiva autorizando la Visación de los planos, o declarando improcedente el trámite solicitado.

3. “sobre el principio de legalidad y el incumplimiento de los requisitos establecidos en el TUPA”

Que, en base al Principio de Legalidad, principio administrativo regulado por la Ley y el TUO de la Ley N°27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, refiere a que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley, y al Derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo a los fines para los que les fueron conferidas.

En ese entendido, se tiene que mediante Ordenanza Municipal N° 003-2025-MPH-CM, de fecha 28 de enero de 2025, se aprueba el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad Provincial de Huaral, modificatorias, ampliatorias y derogatorias, regulando que este tipo de procedimiento administrativo se denomina: Visación de Planos para tramites de Prescripción Adquisitiva, Título Supletorio y Rectificación de Linderos y Áreas (Para predios urbanos), asimismo se indica que la unidad de organización responsable de aprobar la solicitud es la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, y señala como Requisitos:

1. Presentar solicitud firmada por el administrado, señalando el número de recibo y la fecha del pago efectuado por el derecho de tramitación.
2. En el caso de personas jurídicas u otros entes colectivos, Declaración Jurada del representante legal o apoderado señalando que su poder se encuentra vigente, consignando el número de Partida Electrónica y asiento de inscripción en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). Tratándose de representación de personas naturales, adjuntar carta poder simple firmada por el poderdante indicando de manera obligatoria su número de documento de identidad, salvo que se trate de apoderados con poder inscrito en SUNARP, en cuyo caso basta una Declaración Jurada en los mismos términos establecidos para personas jurídicas.
3. 03 juegos de planos de ubicación y localización originales firmados por Ingeniero Civil o Arquitecto colegiado y habilitado.
4. 03 juegos de planos perimétricos originales firmados por Ingeniero Civil o Arquitecto colegiado y habilitado, o Verificador Catastral.
5. 03 memorias Descriptivas, originales firmados por Ingeniero Civil o Arquitecto colegiado y habilitado.
6. Copia simple de partida registral literal del predio con indicación de áreas y linderos (para casos de rectificación o delimitación de áreas o linderos)
7. Declaración Jurada de los profesionales que firman la documentación técnica, de encontrarse habilitado.
8. Declaración jurada de ocupar el predio de manera pública y pacífica y de veracidad de la documentación adjunta.

Al amparo de lo dispuesto en el numeral 45.2 del artículo 45° del TUO de la Ley 27444, se indica las consideraciones para estructurar el procedimiento; para tal efecto, cada entidad considera como criterios: 45.2.1. La documentación que conforme a esta ley pueda ser solicitada, la impedida de requerir y aquellos sucedáneos establecidos en reemplazo de documentación original. 45.2.2. Su necesidad y relevancia en relación al objeto del procedimiento administrativo y para obtener el pronunciamiento requerido. 45.2.3.



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad Provincial de Huaral, 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: URL: <https://sgd.munihuaral.gob.pe:8181/verifica/inicio.do>
Clave: **8UXJGLO**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

La capacidad real de la entidad para procesar la información exigida, en vía de evaluación previa o fiscalización posterior.

Sumado a ello, el artículo 67° de la norma en mención, señala son deberes generales de los administrados en el procedimiento: 1. Abstenerse de formular pretensiones o articulaciones ilegales, de declarar hechos contrarios a la verdad o no confirmados como si fueran fehacientes, de solicitar actuaciones meramente dilatorias, o de cualquier otro modo afectar el principio de conducta procedimental 2. Prestar su colaboración para el pertinente esclarecimiento de los hechos. 3. Proporcionar a la autoridad cualquier información dirigida a identificar a otros administrados no comparecientes con interés legítimo en el procedimiento. 4. Comprobar previamente a su presentación ante la entidad, la autenticidad de la documentación sucesánea y de cualquier otra información que se ampare en la presunción de veracidad.

Concluyendo que lo solicitado mediante Carta N°1231-2025-SGOPDT/GDUR/MPH, de fecha 24 de noviembre de 2025, no es un requisito adicional, de mero capricho por parte de la entidad edil, esta surge de la necesidad de esclarecer lo vertido en el Informe Técnico N° 254-2025-SGCM/SGOPDT/GDUR/MPH, en el cual se verifica que, del cruce de información en los archivos de la Subgerencia de Obras Privadas y Desarrollo Territorial, existe trámites administrativos previos vinculados al mismo predio.

4. “sobre la exigencia de motivación y la obstaculización del acceso a la justicia”

Que, es importante precisar y definir al Texto Único de Procedimientos Administrativo (TUPA), siendo este: Un instrumento de gestión administrativo interno, mediante el cual se unifican y simplifican todos los procedimientos y trámites administrativos que se siguen ante las instituciones y organismos públicos, y otras entidades de la Administración Pública, ello en concordancia a lo dispuesto en el artículo 43° y artículo 44° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Por ello, cada Entidad Pública deberá aprobar su TUPA, debiendo constar en éste todos los trámites y procedimientos que se realicen en ella, la descripción clara de los requisitos que los particulares deben cumplir para llevarlos a cabo, los costos que implica la realización de cada procedimiento y la calificación del procedimiento.

Asimismo, resulta necesario diferenciar la evaluación de forma con la evaluación de fondo que efectúa la administración pública, respecto a la evaluación del caso en instancia judicial que pretende promover la solicitante; a ésta parte (instancia) sólo corresponde cumplir y hacer cumplir el TUPA, como acto de otorgamiento de concesorio de un determinado trámite que inicia el ciudadano, por lo que sólo ante su cabal cumplimiento se efectuará su concesorio (visación de planos y memoria descriptiva), en caso de negativa, el administrado podrá hacer valer su derecho conforme a Ley. En tal sentido ante la evaluación efectuada, ella no se encuentra orientada a determinar si el derecho a prescripción le asiste o no al solicitante, por lo que en atención al informe técnico emitido por la autoridad competente y resultando evidente el incumpliendo del TUPA, la administrada podrá optar con acudir a la vía judicial, o en su defecto, reformular su pedido acompañando los requisitos establecidos en dicho instrumento normativo; máxime que, si al parecer ocuparía una fracción del predio que ostenta el Certificado Catastral N° 115-20256-MPH-SGOPYDT, el mismo que fue tramitado en el año 2025 y no fue objeto de oposición, pues éste aparentemente quebrantaría su condición de propietario que afirma poseer, y que en ésta instancia, no fue ofrecido con las formalidades de ley, no permitiendo su evaluación objetiva.

Téngase en cuenta que la visación municipal verifica la realidad física (linderos y medidas) para procesos de prescripción o formalización, pero no puede sobreponerse a títulos de propiedad registrados. La norma exige que la rectificación o visación no afecte derechos de terceros. Si en la inspección ocular o en el cruce de información catastral se detecta que los planos invaden terrenos de vecinos u otros predios inscritos, la visación será denegada o declarada improcedente; por lo cual la resolución impugnada se encuentra debidamente motivada con el Informe Técnico N° 254-2025-SGCM/SGOPDT/GDUR/MPH.



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad Provincial de Huaral, 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: URL: <https://sgd.munihuaral.gob.pe:8181/verifica/inicio.do>
Clave: 8UXJGLO



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

Aunado a dicha motivación se tiene la Carta N° 1232-2025-SGOPDT/GDUR/MPH de fecha 25 de noviembre de 2025, notificada al señor Víctor Alfonso Cruz Chapeyquen, a fin de que ejerza su derecho de defensa, es por ello que al amparo del artículo 118° del TUO de la Ley N° 27444, que refiere cualquier administrado con capacidad jurídica tiene derecho a presentarse personalmente o hacerse representar ante la autoridad administrativa, para solicitar por escrito la satisfacción de su interés legítimo, obtener la declaración, el reconocimiento u otorgamiento de un derecho, la constancia de un hecho, ejercer una facultad o formular legítima oposición; formula Oposición y Nulidad al expediente administrativo N° 38901-2025-MPH, adjuntando a su escrito documentos que sustentan derechos de propiedad de un tercero, lo cual contradice lo manifestado en la declaración jurada del administrado, respecto a su posesión continua, pacífica y pública, en ese sentido el administrado no cumple con uno de los requisitos exigidos por el TUPA, como requisito para la visación de planos para la prescripción adquisitiva de dominio.

La oposición en el procedimiento administrativo es un mecanismo de defensa o contradicción que permite a un tercero con interés legítimo o a otra entidad pública cuestionar un acto administrativo o una pretensión antes de que esta sea resuelta o inscrita, obligando a la administración a evaluar nuevos argumentos; más no es una obstaculización al acceso de justicia.

La oposición a la Visación de Planos es un procedimiento administrativo municipal que permite a terceros con legítimo interés técnico u oposición de propiedad detener el visado de planos para rectificación de áreas o prescripción adquisitiva, se utiliza para evitar que se reconozca un área, linderos o una supuesta posesión que afecta derechos de propiedad de terceros.

5. **“aplicación concreta al caso: insuficiencia motivacional y omisión de diligencias”**

Que, conforme se ha indicado líneas anteriores la resolución impugnada se encuentra motivada con el Informe Técnico N° 254-2025-SGCM/SGOPDT/GDUR/MPH y la Oposición y solicitud de Nulidad al expediente administrativo N° 38901-2025-MPH; respecto a la omisión de realizar un análisis crítico y razonado del contundente acervo probatorio que presento en su descargo, el cual acredita su posesión pacífica y pública, se tiene que, efectuar dicho análisis conllevaría a establecer y/o determinar quién tiene la titularidad o el mejor derecho de propiedad respecto al predio, para lo cual como se ha mencionado anteriormente no estamos facultados.

En un primer momento la entidad municipal solicito documentos adicionales para corroborar la posesión pública y pacífica alegada en la declaración jurada del administrado; sin embargo, estando la oposición y nulidad de un tercero formulada al trámite de visación de planos, el cual contiene documentos que acreditan derechos de propiedad de un tercero; resulta innecesario efectuar la diligencia de un análisis profundo respecto a los documentos adicionales incorporados en el documento de descargo.

Independiente a ello, es sabido que en reiterada jurisprudencia se ha indicado, respecto de los recibos de agua, se trata de recibos que acreditan el pago de servicios básicos, que, como tal, en el mejor de los casos, podrían denotar una relación comercial asumida por la parte recurrente, pero que resultan insuficientes para determinar la vinculación entre el actor y el bien materia de litis. Siendo que, tal como se coligió de forma precedente, no existen medios probatorios que acrediten la posesión⁵.

Concordante con lo señalado, bajo los parámetros expuestos, se destaca que a efectos de acreditar la posesión de un bien materia de usucapión no es suficiente la sola existencia de recibos de servicios básicos como el de agua, luz, entre otros, por cuanto, como ya se dijo, dichos trámites administrativos, por sí solos, no pueden ser merituados como una prueba de la posesión, ya que dichos documentos

⁵ Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Transitoria. Casación N° 3357-2021-Sullana. Prescripción Adquisitiva de Dominio, fundamento décimo tercero, de fecha 5 de noviembre de 2024.



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad Provincial de Huaral, 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: URL: <https://sgd.munihuaral.gob.pe:8181/verifica/inicio.do>
Clave: 8UXJGLO



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

solamente acreditan actos de posesión sobre un determinado bien y no actos de posesión pública que demandan este tipo de procesos⁶.

Finalmente es necesario precisar que la solicitud de visación de planos para Prescripción Adquisitiva puede ser denegada por la Municipalidad en diversos escenarios. Estos casos de denegatoria suelen estar relacionados con el incumplimiento de los requisitos establecidos, la existencia de inconsistencias o errores significativos en la documentación o en la representación gráfica del predio, la identificación de superposiciones con propiedades de terceros o áreas públicas, o la constatación de que el predio no cumple con la normativa urbanística aplicable.

Así se encuentra establecido en lo dispuesto por el Tribunal Constitucional, máximo intérprete de nuestra Carta Magna, respecto a la visación de planos se ha pronunciado señalando: “[...] la Oficina de Planificación y Control Urbano de la Municipalidad, mediante los informes pertinentes, se pronuncia respecto a la procedencia o no de lo solicitado [...] Si bien el recurrente cumplió con presentar su solicitud de Visación de planos acompañada de los requisitos exigidos en el TUPA de la Municipalidad emplazada, la administración cuenta con la facultad de evaluar las condiciones de su procedencia. Así, el denegar dicha solicitud como consecuencia de los informes a que se ha hecho referencia en el Fundamento N° 3, supra, no puede implicar violación de derecho constitucional alguno, cuando de ellos fluye, por un lado, que se estaría afectando derechos de terceras personas [...]”.⁷

Que, en virtud de lo expuesto, el Jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica mediante Informe Legal N° 000129-2026-OGAJ-MPH, de fecha 19 de marzo del 2026, cual concluye que, estando a los argumentos fácticos y jurídicos esgrimidos Ut Supra, OPINA DECLARAR INFUNDADO el RECURSO DE APELACIÓN interpuesto en contra de la Resolución Gerencial N° 438-2025-MPH-GDUR de fecha 31 de diciembre de 2025, la cual declaro improcedente la solicitud de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio, del predio ubicado en Pasaje Quinta Sipán N° 100, del distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima; solicitado por el señor Juan Eduardo Vilchez Factor, conforme a lo expuesto precedentemente.

Por tanto, CONFIRMAR la Resolución Gerencial N° 438-2025-MPH-GDUR de fecha 31 de diciembre de 2025, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, que declaró IMPROCEDENTE la solicitud de VISACION DE PLANOS para PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, del predio ubicado en el Pasaje Quinta Sipán N° 100, del distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima; solicitado por el señor Juan Eduardo Vilchez Factor.

QUE EN USO DE LAS FACULTADES ESTABLECIDAS EN LA LEY N° 27972 LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, Y EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS EN EL TEXTO UNICO ORDENADO DE LA LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL Y DEMAS NORMAS PERTINENTES.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación contra la **RESOLUCIÓN GERENCIAL N°0438-2025-MPH-GDUR**, de fecha 31 de diciembre del 2025, interpuesto por el administrado **JUAN EDUARDO VILCHEZ FACTOR**, identificado con DNI N° 15995806, todo ello de conformidad a lo establecido en la parte considerativa de la presente resolución.

⁶ Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Permanente. Casación N° 250-2018-Lima Este. Prescripción Adquisitiva de Dominio, fundamento quinto, de fecha 19 de marzo de 2019.

⁷ Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 21 de septiembre de 2005. Expediente N° 4070-2005-PA/TC – Víctor Sergio Chávez Osorio - Ancash



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad Provincial de Huaral, 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: URL: <https://sgd.munihuaral.gob.pe:8181/verifica/inicio.do>
Clave: **8UXJGLO**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

ARTÍCULO SEGUNDO. - RATIFICAR la Resolución Gerencial N° 438-2025-MPH-GDUR de fecha 31 de diciembre de 2025, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural.

ARTÍCULO TERCERO. - DECLÁRESE por AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA de conformidad con el artículo 228° del TUO de la LPAG.

ARTÍCULO CUARTO. - NOTIFICAR la presente Resolución al administrado **JUAN EDUARDO VILCHEZ FACTOR**, para su conocimiento y fines que estime convenientes, conforme al Artículo 18° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTÍCULO QUINTO. - ENCARGAR a la Oficina de Tecnologías de la Información y Sistemas, la publicación de la presente Resolución, en la Página Web de esta Corporación edil (www.munihuaral.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

FIRMADO DIGITALMENTE
LUIS ALBERTO LUNA MINCHOLA
GERENTE MUNICIPAL

HONOR Y PROGRESO



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad Provincial de Huaral, 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: URL: <https://sgd.munihuaral.gob.pe:8181/verifica/inicio.do>
Clave: 8UXJGLO