



RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 239 -2025-GM-MDCC

VISTOS:

Cerro Colorado, 16 de mayo de 2025

Trámite Documentario N° 2411271214 de fecha 27 de noviembre de 2024, presentado por la administrada Yolanda Turpo Sonco; Trámite Documentario N° 250103V224 de fecha 03 de enero de 2025, presentado por la administrada Fabiana Quispe Palomino; Resolución de Gerencia N° 0209-2025-GDUC-MDCC de fecha 24 de febrero de 2025; Trámites Documentarios N° 250303L118 y 250314V274, presentado por la administrada Fabiana Quispe Palomino; Informe Legal N° 011-2025-EL-SGALA-MDCC, Proveído N° 135-2025-GAJ-MDCC, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Estado dispone que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, autonomía que, según el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que el sub numeral 1.1 del numeral IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General precisa que el procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en el principio de legalidad, por el cual las autoridades administrativas deben actuar con respecto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades le están atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidos;

Que, el numeral 207.1 del artículo 207 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General establece que son recursos administrativos el recurso de reconsideración y el recurso de apelación; agregando que sólo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión;

Que, el numeral 207.2 del artículo 207 de la precitada normativa regla que el término para la interposición de los recursos es de quince (15) días hábiles perentorios, computados desde el día siguiente de notificado el acto administrativo cuestionado;

Que, el artículo 209 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General delinea 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;

Que, con Trámite Documentario N° 2411271214 de fecha 27 de noviembre de 2024, la administrada Yolanda Turpo Sonco solicita visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio, respecto al predio ubicado en la Asociación de Vivienda Taller Monserrat Mz. F, Lote 9B, Cerro Colorado;

Que, con Trámite Documentario N° 250103V224 de fecha 03 de enero de 2025, la administrada Fabiana Quispe Palomino presenta oposición al trámite de visación de planos presentado por la administrada Yolanda Turpo Sonco, señalando que no es poseedora sino inquilina, siendo la poseedora real su persona;

Que, mediante Resolución de Gerencia N° 0209-2025-GDUC-MDCC de fecha 24 de febrero de 2025, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro resuelve: DECLARAR INFUNDADA la oposición propuesta por la señora Fabiana Quispe Palomino a través del Trámite Documentario N° 250103V224 y 250117V42 al no contener argumentos que impidan que impidan proseguir la solicitud de la señora Yolanda Turpo Sonco respecto a "Visación de Planos para prescripción adquisitiva de dominio" para el predio ubicado en Asociación de Vivienda Taller Monserrat Mz. F, Lote 9B, Cerro Colorado en el Trámite Documentario N° 2411271214 de fecha 27 de noviembre de 2024, provincia y departamento de Arequipa;

Que, a través del recurso administrativo de apelación signados con Trámites Documentarios N° 250303L118 y 250314V274, la administrada Fabiana Quispe Palomino, controvierte la decisión adoptada en la Resolución de Gerencia N° 0209-2025-GDUC-MDCC, la misma que se notificó a la objetante el 26 de febrero del 2025, como se aprecia del cargo de notificación que corre a folios doscientos uno (201), reverso;

Que, del recurso impugnatorio presentado se fundamenta en que, no se ha valorado la Resolución 01 de fecha 10 de enero del 2025, mediante el cual se admitió la demanda de desalojo por precario en contra de Yolanda Turpo Sonco, signado con expediente 533-2024-0-0401-JP-CL-02, misma que acredita el conflicto de la posesión del predio materia de análisis, por lo que la Entidad debió inhibirse o suspender el procedimiento de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio al tener conocimiento del proceso judicial alegado; en que la Resolución de Gerencia N° 0209-2025-GDUC-MDCC debe ser declarada nula debido a que se ha vulnerado el principio de legalidad y debido procedimiento al no valorarse los medios probatorios ofrecidos y por desconocer su titularidad del predio materia de análisis; asimismo, en que el contrato de transferencia de posesión de fecha 03 de noviembre del 2021, mediante el cual Adolfo Colca Santujo le transfiere la posesión del predio materia de análisis a favor de Yolanda Turpo Sonco es nulo de pleno derecho, puesto que su esposa Fabiana Quispe Palomino no participó en dicho acto; que el trámite sucesivo del predio materia de análisis argumentado por la administrada es erróneo, puesto que los supuestos transferentes (José Luis Ramos Ticona y Adolfo Colca Santujo) no figuraron en la partida registral del inmueble; finalmente en que la construcción del predio fue realizada por Fabiana Quispe Palomino, así como, aclara que inicio los trabajos en el año 2019 y las culminó en el año 2021;

Que, del recurso administrativo sub examine se advierte en primer lugar, que éste ha sido interpuesto dentro de los quince días (15) hábiles perentorios para su interposición, 3 de marzo del 2024; en segundo lugar, que es incoado ante el mismo órgano que dictó el acto impugnado; en tercer lugar, que se sustenta en cuestiones de puro derecho; y, en cuarto lugar, que cumple con los requisitos exigidos por los artículos 113 y 211 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

Que, el numeral 4 del artículo 3 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General establece como requisito de validez que el acto administrativo esté debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico;

Que, el numeral 6.1 del artículo 6 de la precitada ley precisa que la motivación del acto administrativo debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado;

Que, el numeral 2 del mismo artículo 10 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General dispone que son vicios del acto administrativo el defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14;

Que, el su artículo 107 del mismo cuerpo legal mencionado, comprende que 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;

Que, el numeral 202.1 del artículo 202 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General regla que en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agravien el interés público o lesionen derechos fundamentales;

Que, la Ordenanza N° 560-MDCC que establece los lineamientos y formato para el otorgamiento de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio de predio, en su artículo quinto, dispone que para la emisión del nuevo formato de visación de planos, los interesados deben presentar su solicitud con los requisitos establecidos en los procedimientos del TUPA vigente en el rubro de la Sub Gerencia de Catastro y/o Sub Gerencia de Catastro Control Urbano y Espacio Público;

Que, el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado aplicable, regula el procedimiento de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio, contemplando como requisitos para la visación de planos, la solicitud; 03 juegos del expediente físico (planos de ubicación y localización, perimétricos, de construcciones y memoria descriptivas); adjuntar copia simple de documentos que acrediten posesión a nivel de escritura pública, copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por SUNARP y pago por derecho de trámite;

Que, la Corte Suprema de Justicia de la República, ha señalado respecto a la posesión que esta debe ser continua, pública y pacífica; la continuidad implica el ejercicio permanente de la posesión, lo que, no significa que no pueda, eventualmente, ser perdida, pero en estos casos debe ser recuperado dentro de los plazos que establece la ley; la publicidad significa que la posesión se demuestre y no opere en forma clandestina y la pacificación, expresa, no la forma como se ingresó a poseer, sino cómo se permaneció en la posesión, siendo pacífica cuando el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza, por lo que aún obtenido violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de cosas;

Que, asimismo, en reiterada jurisprudencia se ha establecido que "la posesión no puede ser pacífica si es que se ha demostrado que ella ha dado lugar a numerosos procesos por parte del demandado". (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia, Casación N° 1686-98); añadiendo, que "no existe posesión pacífica cuando el poseedor ha sido demandado anteriormente en un proceso de desalojo" (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, Casación 2206-98);

Que, de lo examinado se denota que no fue debidamente valorada la existencia del proceso judicial de desalojo por precario, tramitado con expediente 00533-2024-0-0401-JP-Cl-02, que sigue la demandante Fabiana Quispe Palomino contra la demandada Yolanda Turpo Sonco para que le restituya el predio ubicado en el lote 9, sección 1, manzana F, Asociación de Vivienda Taller Monserrat, distrito de Cerro Colorado, provincia Arequipa, departamento de Arequipa, e inscrito en la partida 11591912 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, al haberse éste interpuesto con anterioridad al inicio del presente procedimiento administrativo, véase así que la demanda del proceso judicial ingreso el 28 de octubre del 2024, y posteriormente, con fecha 27 de noviembre del 2024, la administrada Yolanda Turpo Sonco inicio el procedimiento de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio del mismo predio, pese a que estaba en discusión la posesión de dicho predio, lo que, denota la mala fe al iniciar el presente procedimiento después de haberse iniciado el proceso de desalojo, quebrantando así la posesión pacífica y continua;

Que, se puede apreciar uno de los requisitos de la visación de planos para prescripción adquisitiva, son los documentos que acrediten la posesión, para lo cual la administrada presento como uno de los medios probatorios el contrato de transferencia de posesión de fecha 03 de noviembre del 2021, documento que es cuestionable al verificarse que el transferente Adolfo Colca Santuyo era casado con la objetante, conforme a la partida de matrimonio de fecha 09 de diciembre del 2001; sin embargo, no participo su cónyuge, lo cual genera incertidumbre respecto a su eficacia; además de presentarse incongruencias en la denominación del inmueble y el área, considerando que dicho contrato denomina al predio como lote 9B con 93.07 m², mientras que el trámite de visación de planos esta signado como sub lote 9B con 91.51 m²;

Que, asimismo, del certificado de búsqueda catastral presentado por la administrada se tiene que el predio materia de análisis se encuentra totalmente en la partida 11221390 pero signado como lote 9, inscripción que obra desde el 19 de junio del 2012 a nombre de Julia Córdova Kana, y posteriormente, fue independizado en la partida 11591912, desde el 15 de julio del 2024 como sección 1 del lote 9 con un área de 96.22 m² a nombre de Fabiana Quispe Palomino y Julia Córdova Kana, de lo cual se evidencia que no existe la denominación sub lote 9B en la partida inscrita, así como, se corrobora que la administrada tenía conocimiento de la nueva denominación del predio independizado antes de iniciar el presente trámite, y pese a eso prosiguió con la denominación irregular (sub lote 9B), actuación que evidencia discrepancia;

Que, finalmente, en atención a los párrafos precedentes, de las actuaciones realizadas se advierte que Fabiana Quispe Palomino es la titular del predio ubicado en el lote 9, sección 1, manzana F, de la Asociación de Vivienda Taller Monserrat, distrito de Cerro Colorado, provincia Arequipa, departamento de Arequipa, con un área de 96.22 m², conforme a la partida 11591912, por lo que se encuentra facultada para oponerse al presente trámite al verse afectado





Municipalidad Distrital
CERRO COLORADO
"Cuna del Sillar"

su derecho a la posesión, mismo que se encuentra en conflicto, razón por la que resulta fundada la apelación presentada al no existir una posesión pacífica del predio sobre el que recae la solicitud de visación de planos en cuestión, por parte de la administrada Yolanda Turpo Sonco, correspondiendo declarar la nulidad de la Resolución de Gerencia N° 0209-2025-GDUC-MDCC;

Que, la nulidad de la resolución precitada que se sostiene en la falta de motivación, puesto que no se han valorado válidamente los medios probatorios ofrecidos por la objetante; por tanto, es inválido el acto administrativo dictado, al estar este inmerso dentro de los vicios del acto administrativo, contenido en el numeral 2 del artículo 10 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, más aún si se estaría afectando el derecho de un tercero;

Que, mediante Proveído N° 129-2025-GAJ-MDCC la Gerencia de Asesoría Legal analizando el expediente presentado, deriva el Informe Legal N° 010-2025-EL-SGALA-MDCC de la Especialista Legal de la Sub Gerencia de Asuntos Legales Administrativos, Abg. Judith Mary Sivincha Rendon, quien concluye que se debe declarar infundado el recurso de Apelación presentado por las administradas Magdalena Sonia Ramírez Carpí y Adriana Valeria Peña Ramírez, contra la Resolución de Gerencia N° 0245-2025-GDUC-MDCC;

Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 40 del Decreto de Alcaldía N° 004-2024-MDCC, compete al Gerente Municipal emitir la correspondiente resolución dando además por agotada la vía administrativa, como lo preceptúa el literal a del numeral 218.2 del artículo 218 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, por lo que, este despacho se encuentra facultado de emitir pronunciamiento respecto al expediente de vistos, en ese sentido;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR FUNDADO el recurso de Apelación interpuesto por la administrada FABIANA QUISPE PALOMINO contra la Resolución de Gerencia N° 209-2025-GDUC-MDCC, en merito a lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. – DECLARAR la nulidad de Resolución de Gerencia N° 209-2025-GDUC-MDCC de fecha 24 de febrero de 2025, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro.

ARTÍCULO TERCERO. – DECLARAR PROCEDENTE la oposición formulada por la administrada FABIANA QUISPE PALOMINO al trámite administrativo 2411271214 solicitud de visación de planos para prescripción adquisitiva de dominio, debiendo la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro ABSTENERSE de emitir pronunciamiento al respecto;

ARTÍCULO CUARTO. – DECLARAR por agotada la Vía Administrativa, acorde con el literal a del numeral 218.2 del artículo 218 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, por los motivos expuestos.

ARTÍCULO QUINTO. – NOTIFICAR la presente resolución a las administradas FABIANA QUISPE PALOMINO y YOLANDA TURPO SONCO, en el domicilio que corresponda, conforme artículo 24º del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO SEXTO. – ENCARGAR, a la Oficina de Tecnologías de la Información la publicación de la presente Resolución en el Portal Web Institucional de la Municipalidad Distrital de Cerro Colorado

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

