



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 113-2020-MDCA

Cerro Azul, 25 de noviembre del 2020.



LA ALCALDESA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO AZUL

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 3737-2020 de fecha 16 de octubre del 2020, presentado por el Consorcio Don Carlos conformado por Inversiones El Pino S.A.C; el Escrito de fecha 17 de noviembre del 2020, presentado por el Consorcio Don Carlos conformado por Inversiones El Pino S.A.C y el Informe Legal N° 084-2020-GAJ-MDCA de fecha 24 de noviembre del 2020, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por el Artículo Único de la Ley N° 28607 y el Artículo Único de la Ley N° 30305, expresa que *"Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia..."*, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades. La autonomía que la Constitución otorga a las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, siendo el Alcalde el titular de la entidad y representante legal, en su condición de máxima autoridad administrativa, está facultado para dictar Decretos y Resoluciones con sujeción a las leyes, y las señaladas en forma expresa a las unidades orgánicas de la entidad en el Reglamento de Organización y Funciones;

Que, el sustento principal del petitorio de parte de CONSORCIO DON CARLOS, es afirmar que la Resolución de Alcaldía N° 092-2020-MDCA, no ha cumplido con los supuestos previstos por el artículo 75° del TUO de la Ley 27444, esto es que refleje la identidad de sujetos, hechos y fundamentos, SIN EMBARGO, del fundamento 9 de la citada resolución se aprecia: "La identidad de sujetos, de hechos y fundamentos se desprende del Contrato de Consorcio con la denominación "Consorcio Don Carlos" (obrante a fojas 52 al 68 – del expediente materia de análisis), el mismo que se encuentra conformada por Elizabeth Carolina Rouillon de Brigneti, Catherine Lorena Rouillon Almeida, Denisse Carla Rouillon (denominadas los SOCIOS) y Almeida e Inversiones El Pino S.A.C.; de dicho contrato las demandadas (Exp. N° 00485-2019-0-0801-JR-CI-02 del Segundo Juzgado Civil de Cañete), Elizabeth Carolina Rouillon de Brigneti, Catherine Lorena Rouillon Almeida, Denisse Carla Rouillon, alegan ser propietarias del terreno inscrito en la Partida Electrónica N° 21222344. Asimismo, Consorcio Don Carlos al cual se le otorgó la aprobación de su habilitación urbana, se encuentra en demanda contencioso – administrativa respecto nulidad de actos administrativo (Expediente N° 333-2019-84-0801-JR-LA-01 del Primer Juzgado Civil de Cañete). Los hechos se circunscriben en el fondo de la controversia que vierte la validez de los actos administrativos y que dentro de sus requisitos se requiere el documento que acredite la propiedad. Los fundamentos guardan relación con los hechos, pues el que se establezca la nulidad de actos administrativos, afectará en la expedición de la



resolución que aprobó la habilitación urbana, sobre todo en la propiedad que se encuentra en litis y que es requisito para el pedido de habilitación urbana. (...);

Que, apreciando el párrafo precedente se tiene que en los fundamentos esbozados por el impugnante sostiene que no existe identidad de sujetos, pues la habilitación urbana fue otorgada a favor de CONSORCIO DON CARLOS y que los derechos no versan sobre privados, sino sobre derecho público, es decir, hay dos posiciones se procede a aclarar: 1) Existe identidad de sujetos pues quienes conforman el Consorcio son las personas de Elizabeth Carolina Rouillon de Brigneti, Catherine Lorena Rouillon Almeida, Denisse Carla Rouillon Almeysa, y son dichas personas quienes aportaron la propiedad y se encuentran en un proceso judicial de mejor derecho de propiedad con el Sr. Rómulo Contreras Gamio (quien es el que solicitó la inhibición administrativa); 2) Cuando refiere que no se está frente a derecho privado, sino a derecho público, enfáticamente se trata de situaciones de derecho privado donde ha intervenido la administración pública al otorgar un acto administrativo, y se entiende que si el demandante en el Expediente 333-2019-84-081-JR-LA-01 quien plantea la nulidad de acto administrativa vía judicial frente a un beneficio hacia un particular, la Entidad no defiende a este particular, sino, la postura de que al momento de emitir el acto resolutorio no se dio tal controversia de la propiedad. Lo que no puede ser objeto de inobservancia por parte de la entidad cuando el administrado que tiene problema de propiedad con un tercero solicita que esta se inhiba de seguir expidiendo actos que a su criterio le perjudicasen, así también pida la suspensión de las resoluciones pues le afectan su derecho de propiedad de poder disponer del predio que considera suyo;

Que, de las aseveraciones realizadas por el impugnante en cuanto a que no se afecta la propiedad, pues la Municipalidad no acreditará quien tiene el derecho real o no, se parte desde un análisis de todo el procedimiento en sí, pues para la habilitación hay fases (la habilitación urbana como una pre inscripción y la recepción de obras como una inscripción definitiva del total del predio a favor de CONSORCIO DON CARLOS) y dentro de sus requisitos para iniciar el trámite de habilitación urbana se establece en el artículo 16°, literales b y c del TUO de la Ley 29090, que el solicitante debe presentar una declaración jurada, consignando el número de la Partida Registral y el asiento donde se encuentra inscrito el inmueble y en el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar; en resumen, se requiere la titularidad del predio para habilitar, pues el titular del predio es quien goza con los derechos reconocidos al propietario. En consecuencia, la administración no desconoce el acto administrativo que aprobó la habilitación, sino, en aplicación de la ley, se inhibe de los demás procedimientos a seguir como consecuencia del trámite iniciado y suspende el proceso de recepción de obras realizadas en propiedad en disputa hasta que se pronuncie y aclare el órgano competente;

Que, respecto a los argumentos del impugnante a que el poder judicial no otorgo medida cautelar a favor del demandante en el proceso de nulidad de acto administrativo seguido en el Expediente N° 333-2019-84-0801-JR-LA-01 del Primer Juzgado Civil, refleja una razón inequívoca de que se encuentran en una controversia litigiosa, que por cuestiones de competencia no corresponde evaluar administrativamente. Es así, que en los fundamentos esgrimidos en la resolución recurrida en base a la competencia administrativa se toma como marco jurídico lo estipulado en el artículo 75° del TUO de la Ley N° 27444 y los artículos 4° y 13° del TUO de la LOPJ y se desglosa que los hechos se circunscriben en el fondo de la controversia que vierte la validez de los actos





administrativos y que dentro de sus requisitos se requiere el documento que acredite la propiedad. Tal es así, que, si tienes un acto válido que tuvo como sustento un documento de propiedad a favor del solicitante y se desconocía de un problema litigioso, la entidad actúa bajo el principio de veracidad, por lo que, como se manifiesta reiteradamente, no se está dejando sin efecto el acto administrativo que otorga la habilitación urbana, sino, se está suspendiendo el procedimiento que sigue luego de la misma, que deberá ser aprobado con otro acto resolutorio, en este último caso es donde la Entidad toma conocimiento por parte del Sr. Rómulo Contreras Gamio, que se están debatiendo la propiedad y viendo la nulidad de dichos actos administrativos;



Que, cuando el impugnante alega que los funcionarios no pueden dejar de cumplir con la tramitación de procedimientos administrativos y que se estaría ante una conducta funcional que acarrea responsabilidad y sanciones; tal postura tiene su límite en el propio artículo 74° numeral 74.2 del TUO de la Ley 27444, cuando sostiene que, por ley o mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa, entonces, es evidente que ante una controversia judicial donde se dilucidan el mejor derecho de propiedad y se plantea la nulidad de acto jurídico frente a un procedimiento que afectaría derechos de terceros, la ley aplicable es el propio artículo 4° y 13° del TUO de la LOPJ, mas aún el propio inc. 2) del artículo 139° de la Carta Magna;

Que, el impugnante alega que tiene una sentencia con autoridad de cosa juzgada que rectifico el área y linderos del inmueble matriz del que deriva el terreno materia de habilitación urbana y se declaró además que no tiene superposición con ningún otro inmueble, SIN EMBARGO, no acredita que la misma haya sido entre Elizabeth Carolina Rouillon de Brigneti, Catherine Lorena Rouillon Almeida y DENISSE Carla Rouillon con el Sr. Rómulo Contreras Gamio (quienes mantienen proceso judicial de mejor derecho de propiedad), por lo tanto, no se comprueba que se este ante una sentencia en la cual hayan intervenido las partes; por lo que, de conformidad con el artículo 123° del Código Procesal Civil, la cosa juzgada solo tiene efectos inter partes, y al no corroborarse lo expresado por el impugnante, carece de sustento lo alegado en el recurso de apelación;

Que, la administración pública en la resolución recurrida, ha fundamentado dentro de su autonomía y discrecionalidad, los fundamentos que acreditan la identidad, hechos y fundamentos que de manera excepcional lo facultan para inhibirse sobre un procedimiento administrativo y suspenderlo, para esto ha tomado en cuenta que existe de por medio un conflicto entre particulares que afectarían la legitimidad que se disputan sobre el derecho de propiedad, pues se pretende sostener que el mandato administrativo no generaría una afectación a la misma, cosas que a la vista de los procedimientos no es así, por tanto, mientras no se aclare quien tiene el derecho sobre la misma, la Administración Pública no podrá determinar cual de los administrados tiene el poder jurídico de usar, disfrutar, disponer y reivindicar su bien. Y como ya se ha mencionado, para habilitar se requiere gozar del derecho de propietario, cosa que en un inicio no se advirtió, ahora existe un procedimiento que es de recepción de obras para la inscripción definitiva, y se pone de conocimiento el proceso judicial; encontrando indubitablemente situaciones de hechos y derecho de discusión en sede judicial, que generan una implicancia de incertidumbre que podrían afectar derecho de particulares, consecuentemente la recurrida es válida al haber sido expedida acorde a derecho. Así también para determinar la suspensión de la ejecución de un acto administrativo se ha ponderado según lo establecido en los artículos 226°, numerales 226.3, 226.4 y 226.5 del TUO de la Ley N° 27444, es decir, se justifica la necesidad de inhibición y suspensión





del procedimiento administrativo, sin dejar nula la resolución que aprobó la habilitación urbana primigenia, si no, los efectos que podrían afectar el derecho del propietario del predio materia de litis vía proceso judicial;

Que, la alegación dada en el escrito ampliatorio del impugnante cuando cita el Art. 24° del TUO de la Ley N° 27584, carece manifiestamente que esta entidad se pronuncie, pues, ya se han citado cuales son las leyes y la propia Carta Magna, que facultan a que la administración estatal pueda inhibirse hasta que se pronuncie el órgano jurisdiccional suspendiendo el procedimiento incoado. Por tanto, la resolución recurrida goza de una debida motivación al cumplir con los supuestos fundados en el Artículo 75° del TUO de la Ley N° 27444 y los artículos 4° y 13° del TUO de la LOPJ;

Que, mediante Informe Legal N° 084-2020-GAJ-MDCA de fecha 24 de noviembre del 2020, el Gerente de Asesoría Jurídica opina que se declare INFUNDADO el recurso de apelación presentado por el CONSORCIO DON CARLOS (integrado por Inversiones El Pino S.A.C y Elizabeth Carolina Rouillon de Brigneti, Catherine Lorena Rouillon Almeida, Denisse Carla Rouillon Almeyda) contra la Resolución de Alcaldía N° 092-2020-MDCA de fecha 01 de octubre del 2020, de conformidad a los fundamentos expuestos;

Estando a lo expuesto y, en uso de las atribuciones conferidas de conformidad con lo establecido en el artículo 20°, numerales 6, 17 y el artículo 43° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el Consorcio Don Carlos (integrado por Inversiones El Pino S.A.C y Elizabeth Carolina Rouillon de Brigneti, Catherine Lorena Rouillon Almeida, Denisse Carla Rouillon Almeyda) contra la Resolución de Alcaldía N° 092-2020-MDCA de fecha 01 de octubre del 2020, de conformidad a los fundamentos expuestos.

ARTICULO SEGUNDO. – DECLARAR agotada la vía administrativa de conformidad con el literal a) del numeral 228.2 del artículo 228° del Texto único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTICULO TERCERO.- ENCARGAR, a la Gerencia de Secretaria General la notificación del acto resolutorio que recaiga en la presente a la Gerencia Municipal, Gerencia de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural, Oficina de Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Catastro, para cumplimiento de la presente, bajo responsabilidad y según sus competencias lo establecido en la Resolución de Alcaldía N° 092-2020-MDCA, y a las partes interesadas, para los fines que estimen conveniente.

ARTICULO CUARTO .- NOTIFICAR, la presente resolución a la Oficina de Informática para la publicación del mismo en la página web de la Municipalidad del Distrito de Cerro Azul.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
CERRO AZUL, CAÑETE
Terencia Cordova de Salazar
TERENCIA CORDOVA DE SALAZAR
ALCALDESA