



**Municipalidad Distrital de Ventanilla
Gerencia Municipal**

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N.º 690-2023-MDV/GM

Ventanilla, 22 de diciembre de 2023

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA

VISTOS:

El Recurso de Apelación (Documento Simple N° 56684), de fecha 02 de noviembre de 2023, promovido por la señora Lourdes Donatila Cebrian Arias, identificada con DNI N° 31479117, domicilio procesal en Av. Enrique Meiggs N° 1599, Cercado de Lima, correo electrónico maguifelix742@gmail.com contra la Carta N° 1730-2023/MDV-GAH, Informe Legal N° 476-2023/MDV-GAJ, de fecha 22 de diciembre de 2023; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, la misma que señala: “Los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. 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, el numeral 217.1 del artículo 217 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019- JUS, establece lo siguiente: “Conforme a lo señalado en el artículo 120, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo siguiente, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo. 217.2 Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo”;

Que, a través de Formulario Único de Trámite, (Exp. N° 40227) la señora Lourdes Donatila Cebrian Arias, solicita se le expida una Constancia de Posesión del lote de terreno ubicado en Mz. F6, lote 07 del Asentamiento Humano Las Lomas de Ventanilla, indicando que dicho documento ha sido requerido por COFOPRI para subsanar las omisiones advertidas en su solicitud de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Adjuntando a su solicitud los siguientes documentos: (i). - Declaración Jurada de que viene en posesión del inmueble descrito desde el 30 de noviembre del año 2008 en forma continua, pacífica y pública sin ninguna turbación de parte de su propietaria actual, señora VITALINA ABAD VALLE, inscrito en la Partida Registral N° P01150096 de los Registros Públicos de Propiedad Inmueble de Lima y Callao. (ii). - Constancia de Posesión de fecha 21.02.2011, otorgado por la Municipalidad Provincial del Callao. (iii). – Copias (02) de recibo del servicio de energía eléctrica de la empresa ENEL. (iv). - Copia del Oficio N° D004526-2023-COFOPRI-OZLC, de observaciones de COFOPRI a la solicitud de la administrada. (v). - Copia de Constancia de Posesión del lote 7 de la Mz. F-6 del Asentamiento Humano “Las Lomas” del distrito de Ventanilla. Provincia Constitucional del Callao, de fecha 21 de febrero de 2011. (vi). - Declaración Jurada de Domicilio de fecha 07 de agosto de 2023. (vii). - Copias de Documento Nacional de Identidad;





**Municipalidad Distrital de Ventanilla
Gerencia Municipal**

Que, mediante Carta N° 1720-2023/MDV-GAH, de fecha 25 de octubre de 2023, la Gerencia de Asentamientos Humanos, teniendo como sustento la opinión contenida en el Informe Técnico N° 1327-2023/MDV-GAH-SGPUAH-JMRR y en aplicación de lo establecido en el numeral 4 del artículo 15 de la Ordenanza Municipal N° 03-2017-MDV, comunica a la solicitante la improcedencia de su solicitud por cuanto el predio ubicado en la Mz. F-6, lote 7, del Asentamiento Humano "Las Lomas" del distrito de Ventanilla. Provincia Constitucional del Callao, se encuentra titulado a nombre de tercera persona;

Que, mediante escrito de fecha 02 de noviembre de 2023, (Documento simple N° 56684) la señora Lourdes Donatila Cebrian Arias, interpone recurso administrativo de apelación contra la Carta N° 1720-2023/MDV-GAH, de fecha 25 de octubre de 2023, en los siguientes términos: (i). – Que, la Carta N° 1720-2023/MDV-GAH, de fecha 25 de octubre de 2023, vulnera su derecho fundamental a poder seguir tramitando ante COFOPRI, su solicitud de Prescripción Adquisitiva de Dominio, teniendo en cuenta que la Prescripción opera cuando el posesionario de un lote de terreno viene posesionando como propietario en forma continua, pacífica y pública sin ninguna turbación por el lapso de 10 años consecutivos; y que en su caso viene en posesión del lote descrito desde el año 2008 hasta la actualidad, primero por transferencia verbal y posteriormente por transferencia escrita con firma legalizada por parte de tercera persona. (ii). - Que, la Resolución Administrativa no se ajusta a derecho porque deniega su justo petitorio de otorgamiento de Constancias de Posesión sobre el lote de terreno que viene posesionando en forma continua, pacífica y pública sin ninguna turbación desde el año 2008. (iii). - Que, la Gerencia de Asentamientos Humanos, emite Constancia de Posesión de acuerdo al cumplimiento de la Ordenanza Municipal N° 03-2017/MDV, y dicha norma municipal en su parte considerativa hace mención al artículo 26 de la Ley N° 28687 – Ley de Desarrollo Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal que señala: "Los certificados o constancias de posesión son documentos extendidos por las municipalidades distritales de la jurisdicción y exclusivamente para los fines a que se refiere el título, sin que ello constituya reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular"; y que sobre el último extremo de este artículo, la administración ha interpretado erróneamente porque el artículo de la Ley no prohíbe expresamente a las municipalidades distritales de la jurisdicción el otorgamiento de los certificados o constancias de posesión, pues menciona que solo sirve para que la persona que viene posesionando un lote de terreno por más de 10 años en forma informal, consecutiva, sin turbación de la posesión continua, pacífica y pública como propietario, solo sirve para realizar la declaración jurada de pago del autovaluo y arbitrios municipales y con los recibos de pago poder solicitar en la vía administrativa la Prescripción Adquisitiva de dominio sobre el referido terreno ante COFOPRI no ante el poder judicial. (iv). - Asimismo, cuestiona el Informe Técnico N° 1327-2023/MDV-GAH-SGPUAH-JMRR, respecto a la observación que hace ESTA TITULADO, no opera la ley que ampara a una persona que viene posesionando dicho lote de terreno por el lapso de 20 años consecutivos. (v). - Que, el tercer considerando de la resolución administrativa cuestionada, al referir el numeral 4 del artículo 15 de la Ordenanza Municipal N° 03-2017/MDV, indicando que dicha norma municipal es una ley injusta de menor jerarquía que vulnera los artículos 504 inc. 2 y 505 del Código Procesal Civil, concordado con el artículo 590 del Código Civil. (vi). - Finalmente solicita se declare fundado su recurso impugnativo y se revoque la resolución administrativa cuestionada en todos sus extremos y se ordene a la autoridad de primera instancia, se declare fundada su solicitud y emita un nuevo acto administrativo otorgándole la constancia de posesión para los fines consiguientes;

Que, el numeral 217.1 del artículo 217 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444, establece que conforme a lo señalado en el artículo 120, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos señalados en el artículo siguiente, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo;

Que, el artículo 220 del acotado texto normativo, señala que el recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se



**Municipalidad Distrital de Ventanilla
Gerencia Municipal**

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, la administrada interpone recurso administrativo de apelación contra la Carta N° 1720-2023/MDV-GAH, de fecha 25 de octubre de 2023, dentro del término del plazo que establece el numeral 218.2 del artículo 218 del T.U.O. de la Ley N° 27444 y con la formalidad al que hace referencia el artículo 221 de la acotada Ley, motivo por el cual, procede emitir pronunciamiento sobre el fondo del asunto;

Que, en relación al primer punto expuesto por la impugnante en su escrito recursal por el cual menciona que la Carta N° 1720-2023/MDV-GAH, de fecha 25 de octubre de 2023, vulnera su derecho fundamental a poder seguir tramitando ante COFOPRI, su solicitud de Prescripción Adquisitiva de Dominio, teniendo en cuenta que la Prescripción opera cuando el posesionario de un lote de terreno viene posesionando como propietario en forma continua, pacífica y pública sin ninguna turbación por el lapso de 10 años consecutivos; y que en su caso viene en posesión del lote descrito desde el año 2008 hasta la actualidad, primero por transferencia verbal y posteriormente por transferencia escrita con firma legalizada por parte de tercera persona. Cabe advertir que la impugnante exhibe en autos, la copia de una Constancia de Posesión del lote ubicado en la Mz. F-6, Lote 7 del Asentamiento Humano "Las Lomas" distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, expedido el 21 de febrero del año 2011 por la Gerencia General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao; sin embargo, presenta como medio de prueba 1-D, una copia certificada notarialmente de un documento denominado: Contrato Verbal Actualizado Mediante Contrato Escrito de Transferencia de Posesión de Lote de Terreno Urbano de fecha 22 de marzo de 2022, documento que difiere en su contenido con la Constancia de Posesión que ostenta de la Municipalidad Provincial. De otro lado, el artículo 26 de la "Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos", establece que "Los Certificados o Constancias de Posesión son documentos extendidos por las municipalidades distritales de la jurisdicción y exclusivamente para los fines a que se refiere el presente Título, sin que ello constituya reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular"; en ese sentido es de señalar, que el presente título al que hace alusión la Ley, está referido a "FACILIDADES PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS", en ese sentido, siendo que la solicitud de la administrada está destinada al levantamiento de observaciones de COFOPRI para que se le declare propietaria por prescripción adquisitiva de dominio del lote 7 de la Mz. F6 del Asentamiento Humano "Las Lomas" del distrito de Ventanilla, predio que se encuentra inscrito en la Partida Registral N° P01150096 de los Registros Públicos de Propiedad Inmueble de Lima y Callao, a nombre de tercer persona, en ese sentido, la Carta N° 1720-2023/MDV-GAH, o acto administrativo contenido en dicho documento, en aplicación de las normas legales vigentes antes mencionadas, no vulnera derecho fundamental alguno de la administrada. Respecto al punto (ii). – en el que refiere que, la Resolución Administrativa no se ajusta a derecho porque deniega su justo petitorio de otorgamiento de Constancias de Posesión sobre el lote de terreno que viene posesionando en forma continua, pacífica y pública sin ninguna turbación desde el año 2008. Al respecto, conforme se ha desarrollado en el numeral anterior, el contenido de la Carta N° 1720-2023/MDV-GAH, sustentado en el Informe Técnico N° 1327-2023/MDV-GAH-SGPUAH-JMRR, se ajusta plenamente a las normas legales vigentes, así como, a la Ordenanza Municipal N° 03-2017-MDV; además el argumento de que no se ajusta a derecho porque deniega su solicitud, es una apreciación subjetiva que la administrada no sustenta. En el punto (iii) la administrada refiere que, la Gerencia de Asentamientos Humanos, emite Constancia de Posesión de acuerdo al cumplimiento de la Ordenanza Municipal N° 03-2017/MDV, y dicha norma municipal en su parte considerativa hace mención al artículo 26 de la Ley N° 28687 – Ley de Desarrollo Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal que señala: "Los certificados o constancias de posesión son documentos extendidos por las municipalidades distritales de la jurisdicción y exclusivamente para los fines a que se refiere el título, sin que ello constituya reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular"; y que sobre el último extremo de este artículo, la administración ha interpretado





Municipalidad Distrital de Ventanilla
Gerencia Municipal

erróneamente (...); Al respecto, efectivamente, la autoridad de primera instancia tiene dentro de sus funciones la expedición de constancias de posesión, ceñido con las disposiciones regulatorias contenidas en la Ordenanza Municipal N° 03-2017/MDV; asimismo, resulta cierto que en la parte considerativa hace mención al artículo 26 de la Ley N° 28687 – “Ley de Desarrollo Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal”; respecto a la interpretación errónea de la aplicación de la última norma mencionada, conforme se ha mencionado en el desarrollo del punto (i), el artículo 26 de la Ley N° 28687, señala que los Certificados o Constancias de Posesión son documentos extendidos por las municipalidades distritales de la jurisdicción y exclusivamente para los fines a que se refiere el presente Título, sin que ello constituya reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular”; en ese sentido se reitera que el presente título al que hace alusión la Ley, está referido a “FACILIDADES PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS”, no siendo el caso de la administrada. En el punto (iv), la impugnante cuestiona el Informe Técnico N° 1327-2023/MDV-GAH-SGPUAH-JMRR, por haber observado que el predio del cual solicita constancia de posesión se encuentra inscrito en los Registros Públicos, debe mencionar que efectivamente es COFOPRI o el Poder Judicial quienes de acuerdo a sus funciones van a determinar o declarar el derecho de titularidad ganado por prescripción, no la Municipalidad Distrital de Ventanilla; asimismo, la Gerencia de Administración Tributaria sólo informó a la administrada de los requisitos que se requieren para generar un código de contribuyente, información que no guarda relación alguna con lo comunicado por el órgano de primera instancia. En cuanto a lo argumentado en el punto (v), respecto de que la Ordenanza Municipal es una norma injusta de menor jerarquía que el Código Procesal Civil, el artículo 40 de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley 27972, señala que “Las Ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa”, siendo así, son normas de obligatorio cumplimiento a los ciudadanos de determinada jurisdicción, que las normas para su validez y aplicación no son calificadas por ser justas o injustas sino por ser legales o inconstitucionales (cuando se deduce su ilegalidad) en ese sentido, la Ordenanza Municipal N° 03-2017/MDV, se encuentra plenamente vigente y su aplicación no ha sido declarada inconstitucional. Finalmente, habiendo sido desvirtuados cada uno de los argumentos expuestos por la administrada en su recurso administrativo de apelación, resulta infundado su petitorio de revocación de la Carta N° 1720-2023/MDV-GAH, de fecha 25 de octubre de 2023, emitida por la autoridad de primera instancia administrativa;

Que, mediante Informe Legal N° 476-2023/MDV-GAJ, la Gerencia de Asesoría Jurídica opina: “(...) Que, la constancia de posesión son documentos extendidos por las municipalidades distritales de la jurisdicción y exclusivamente para los fines a que se refiere el presente título, sin que ello constituya reconocimiento alguno que afecte el derecho de propiedad de su titular, de acuerdo al artículo 912 del Código Civil el cual señala que el poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario, en el caso materia de autos, existe una titularidad del predio inscrito a nombre de la señora Vitalia Abad Valle, lo que devino en la calificación, la Gerencia de Asentamientos Humanos observó la solicitud hecha por la señora Lourdes Donatila Cebrian Arias;

En consecuencia, esta Gerencia manifiesta que en tanto a los alcances devenidos en los actuados que han sido expuestos en el presente informe deviene en infundado el petitorio de apelación contra la Carta N° 1720-2023/MDV-GAH, de fecha 25 de octubre de 2023, emitida por la autoridad de primera instancia administrativa; el cual deberá materializarse a través de acto resolutivo esto es resolución de Gerencia municipal, en el marco de los alcances establecidos en el artículo 26 de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicio básico, artículo 912 del Código Civil, numeral 4 del artículo 15 de la Ordenanza Municipal N° 003-2017/MDV y el Informe Técnico elaborado por la Subgerencia de Promoción de la Urbanización de Asentamientos Humanos. (...);



**Municipalidad Distrital de Ventanilla
Gerencia Municipal**

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Ley N° 28687, "Ley de Desarrollo Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicio Básico", Ordenanza Municipal N° 03-2017/MDV, las funciones contempladas en el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, aprobado por Ordenanza Municipal N° 022-2021/MDV y el visto bueno de la Gerencia de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR INFUNDADO en todos sus extremos, el recurso administrativo de apelación interpuesto por la señora Lourdes Donatila Cebrian Arias, identificada con DNI N° 31479117, contra el acto administrativo contenido en la Carta N° 1720-2023/MDV-GAH, de fecha 25 de octubre de 2023, dando por agotada la vía en sede administrativa.

ARTÍCULO SEGUNDO. - NOTIFICAR la presente resolución a la señora **LOURDES DONATILA CEBRIAN ARIAS**, en su domicilio procesal consignado en su recurso de apelación sito: en Av. Enrique Meiggs N° 1599, Cercado de Lima, y a su correo electrónico maquifelix742@gmail.com

ARTÍCULO TERCERO. – REMITIR copia del presente acto resolutivo a la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, a fin de disponer las acciones de su competencia.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que la Gerencia de Tecnología de la Información y Telecomunicación, efectúe la publicación de la presente Resolución en el Portal Web Institucional.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA**

Abog. **JORGE PAUL CRUZALEGUI TELLO**
GERENTE MUNICIPAL

JPCT/jgjrd
C.C. Archivo
56684