



**Municipalidad Distrital de Ventanilla
Gerencia Municipal**

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°392- 2025/MDV-GM

Ventanilla, 15 de julio de 2025

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA

VISTOS:

El Informe N° 073-2025/MDV-GAH, emitido por la Gerencia de Asentamientos Humanos, el D.S. N°18845 presentado por la administrada Teolinda López Rocillo, solicitando la nulidad de oficio de acto administrativo correspondiente a la Constancia de Posesión N° 0055-2024 de fecha 04 de marzo de 2024 otorgada con Resolución Gerencia N° 176-2024/MDV-GAH por la Gerencia de Asentamientos Humanos y el Informe N°276-2025/MDV-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 30305, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de Gobierno Local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, concordante con el Artículo I del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, según el artículo 1° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que son actos administrativos las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta. Asimismo, el artículo 3° de la citada ley, dispone respecto a los requisitos de validez de los actos administrativos, que *"Son requisitos de validez de los actos administrativos: 1. Competencia. - Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión. 2. Objeto o contenido. - Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación. 3. Finalidad Pública. - Adecuarse a las finalidades de interés público asumidas por las normas que otorgan las facultades al órgano emisor, sin que pueda habilitársele a perseguir mediante el acto, aun encubiertamente, alguna finalidad sea personal de la propia autoridad, a favor de un tercero, u otra finalidad pública distinta a la prevista en la ley. La ausencia de normas que indique los fines de una facultad no genera discrecionalidad. 4. Motivación. - El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico. 5. Procedimiento regular. - Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación."*

El artículo 10° de la precitada norma, establece que: *"son vicios de acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes: 1) La contravención a la constitución, a las leyes o a*



**Municipalidad Distrital de Ventanilla
Gerencia Municipal**

las normas reglamentarias. 2) El defecto o la omisión de algunos de sus requisitos de validez, salvo que se presenten alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14°. 3) Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por lo que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplan con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición. 4) Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.”

Que, el artículo 117° numeral 117.2 de la norma acotada, señala que los administrados en forma individual o colectiva, puede ejercer el derecho de petición administrativa que comprende las facultades de presentar solicitudes en interés particular del administrado, de realizar solicitudes en interés general de la colectividad, de contradecir actos administrativos, las facultades de pedir informaciones, de formular consultas y de presentar solicitudes de gracia;

Que, el artículo 120° numeral 120.1 de dicha norma, señala que frente a un acto que supone viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

Que, el artículo 139° de la citada norma, establece que los actos administrativos pueden ser nulos cuando se dictan con vulneración de normas legales o reglamentarias o cuando se emiten sin el debido procedimiento, afectando derechos o intereses legítimos de los administrados;

Que, mediante el Informe N°073-2025/MDV-GAH de fecha 20 de mayo de 2025, la Gerencia de Asentamientos Humanos remite a la Gerencia Municipal, en su condición de superior jerárquico, la solicitud de Nulidad de Oficio de Acto Administrativo presentado por la señora Teolinda López Rocillo, contra la Resolución Gerencial N° 176-2025-2024/MDV-GAH, de fecha 25 de abril de 2025 que declara procedente la solicitud de constancia de posesión y la consiguiente Constancia de Posesión N° 000055-2024 con fecha de emisión 04 de marzo de 2024, otorgadas a favor de la señora Jennifer Dolly Peña Moreno;

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica a través del Informe N°276-2025/MDV-GAJ, establece que la solicitud de nulidad de oficio presentada por la señora Teolinda López Rocillo, está fundamentada en la existencia de un proceso judicial pendiente, relacionado con la presunta usurpación agravada en el que se encuentran involucrado terceros, pero que involucra el mismo predio sobre el cual se ha emitido la Resolución de Gerencia N° 176-2025/MDV-GAH, señalando la solicitante, que dicho proceso judicial podría afectar la validez de la constancia de posesión otorgada a la señora Jennifer Dolly Peña, que se basa en la Resolución mencionada, por lo que, la Ley al contemplar las causales para la declaración de nulidad de los actos administrativos, tendrá que ser observada para la resolución de la presente controversia legal;

Que, respecto a la relevancia del proceso judicial vigente, es necesario precisar que el proceso judicial por la presunta comisión del delito contra el Patrimonio en la modalidad de usurpación agravada promovido por la señora Teolinda López Rocillo, se encuentra dirigido contra el señor Luis Alberto Lázaro Durand, quien, de acuerdo con los documentos obrantes en el expediente, figura como el transferente del lote materia de revisión a favor de la señora Jennifer Dolly Peña Moreno, en virtud de un contrato privado de transferencia de lote de terreno por derecho de



**Municipalidad Distrital de Ventanilla
Gerencia Municipal**

posesión, acto que carece de efectos jurídicos frente a la administración municipal, al no estar amparado por una resolución previa ni por procedimiento de formalización, además que el derecho de posesión no otorga titularidad sobre el predio, por lo que no puede ser objeto de transferencia a título oneroso o gratuito entre particulares, salvo en los casos expresamente previstos por ley (como procesos de formalización urbana o saneamiento físico-legal);

Que, en ese orden de ideas, se debe considerar el Artículo 896° del Código Civil, que establece que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, por ello, se debe tener en cuenta que, la posesión no es un derecho real transferible, sino un s situación de hecho que puede ser protegida en sede judicial o administrativa, pero no puede ser válidamente transferida mediante contrato, al no generar derechos reales sobre el bien;

Que, asimismo, se debe tener presente que la Corporación Edil no reconoce legalmente la validez de contratos de posesión suscritos entre particulares sin respaldo normativo ni resolución precia que habilite la posesión original, razón por la cual el acto de transferencia aducido entre el señor Lázaro Durand y la señora Peña Moreno, carece de efectos jurídicos frente a la administración;

Que, respecto a las constancias de posesión por el mismo inmueble, es importante considerar que la señora Teolinda López Rocillo, adjuntó copia de la Constancia de Posesión N° 005410-2018, de fecha 03 de diciembre de 2018, otorgada a su nombre por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, así como el estado de cuenta corriente al 16 de octubre de 2024, que acredita el pago del impuesto predial y arbitrios con código de contribuyente N° 216299, correspondientes al inmueble ubicado en la Mz. J Lote 22 del A.H. Santa Rosa;

Que, resulta jurídicamente inviable que vuestra Corporación Edil emita constancias de posesión a diferentes personas respecto al mismo predio ya que ello, genera un conflicto administrativo que vulnera principios esenciales del procedimiento administrativo, tales como el principio de legalidad señalado en el numeral 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, el principio de predictibilidad y seguridad jurídica y el principio de presunción de veracidad, en tanto se parte de una declaración inexacta de parte del solicitante, puesto que se ha quedado en evidencia que el predio ya tenía una constancia de posesión a nombre de otra persona;

Que, del mismo modo, el numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar de la citada Ley, consagra el principio de verdad material, según el cual la administración debe verificar los hechos con prescindencia de las formas y atender a la realidad de lo ocurrido. En ese sentido, se ha configurado una duplicidad de actos administrativos respecto del mismo bien inmueble, lo cual vulnera los principios administrativos señalados, al haberse emitido una nueva constancia sin haberse verificado debidamente la existencia previa de un acto administrativo firme con efectos jurídicos vigentes, por lo que esta omisión, contraviene el principio de verdad material, al no haberse valorado correctamente la situación administrativa y jurídica ya existente al momento de evaluar la nueva solicitud;

Que, la aplicación de este principio, exige que la administración actúe con diligencia, objetividad y exhaustividad, de modo que no se generen duplicidades, conflictos de derechos o inseguridad jurídica entre los administrados; en ese marco, la existencia comprobada de una constancia anterior emitida válidamente y no anulada, impide la legalidad de la segunda, lo que sustenta la procedencia de la nulidad de oficio del acto administrativo posterior;



**Municipalidad Distrital de Ventanilla
Gerencia Municipal**

Que, la constancia de posesión emitida en el año 2018 a favor de la Sra. Teolinda López Rocillo, constituye un acto administrativo firme, que mantiene eficacia conforme a los mecanismos legales previstos, por lo que, en virtud del artículo 1° del TUO de la Ley N° 27444, que define al acto administrativo como una declaración que produce efectos jurídicos individuales, corresponde reconocer la eficacia administrativa de dicha constancia de posesión, en tanto representa un derecho posesorio y vigente, además la existencia de dos constancias de posesión sobre un mismo inmueble podría derivar en un conflicto entre actos de la misma entidad, con perjuicio directo a derechos fundamentales como la propiedad y el debido proceso;

Que, en consecuencia, la emisión de la Constancia de Posesión de fecha 04 de marzo de 2024 a favor de la señora Jennifer Dolly Peña Moreno, carece de sustento legal por cuanto recae sobre un bien inmueble respecto del cual ya existía reconocimiento administrativo previo a favor de la señora Teolinda López Rocillo, mediante la Constancia de Posesión N° 005410-2018;

Que, este hecho configura una duplicidad de actos administrativos materialmente incompatibles, lo cual vulnera los principios de legalidad y verdad material, recogidos en el Título Preliminar de la Ley N° 27444, por lo que dicha contradicción, no puede ser convalidada por la administración, siendo el acto posterior, susceptible de nulidad de pleno derecho, conforme a los artículos 10° y 213° de la citada norma, al haberse emitido en contravención del ordenamiento jurídico y afectando derechos previamente reconocidos;

Que, respecto a la concurrencia de elementos para la nulidad de oficio, se debe señalar que se verifica la concurrencia de elementos que justifican plenamente la procedencia de la nulidad de oficio de la Resolución de Gerencia N° 176-2024/MDV-GAH, conforme a los artículos 10° y 213° de la Ley N° 27444, por cuanto las siguientes razones: i) La existencia de dos constancias de posesión emitidas por la administración sobre un mismo inmueble, lo que constituye una duplicidad de actos administrativos materialmente incompatible. ii) La existencia de un proceso judicial penal vigente por presunta usurpación agravada, vinculado directamente al mismo bien inmueble y a las personas involucradas en la transferencia cuestionada y iii) La documentación presentada por la solicitante de la nulidad (constancia de posesión de 2018, pagos de tributos municipales y documentos judiciales), acredita una posesión anterior y formalmente reconocida por la administración;

Que, en este contexto, la subsistencia del acto administrativo emitido con posterioridad, resulta jurídicamente inviable, por cuanto vulnera el principio de legalidad al haberse dictado sin una adecuada verificación de los antecedentes administrativos generando así un escenario de inseguridad jurídica y de afectación a derechos fundamentales, como el derecho de propiedad y el derecho de defensa de la administrada cuya posesión fue previamente reconocida por la propia entidad,

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 11.3 del artículo 11° del TUO de la Ley 27444 *“La resolución que declara la nulidad dispone, además, lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad del emisor del acto inválido, en los casos en que se advierta ilegalidad manifiesta, cuando sea conocida por el superior jerárquico;*



**Municipalidad Distrital de Ventanilla
Gerencia Municipal**

Que, el artículo 12º de la citada norma en su numeral 12.1 dispone que "la *declaración de nulidad tendrá efecto declarativo y retroactivo a la fecha del acto, salvo derechos adquiridos de buena fe por terceros, en cuyo caso operará a futuro* ";

Que, el artículo 213º de la tantas veces mencionada norma, señala respecto a la nulidad de oficio, lo siguiente: "213.1 En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10º, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales. 213.2 La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida (...). 213.3 La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos, o contado a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10º."

Que, estando a lo expuesto y con el visado de la Gerencia de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Ventanilla; y en uso de las atribuciones que confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 y el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR la nulidad de oficio de la Resolución Gerencial N° 176-2024/MDV-GAH, de fecha 04 de marzo de 2024 y, por consiguiente, la Constancia de Posesión N°000055-2024, consecuentemente, retrotraer el procedimiento administrativo hasta la etapa previa a la emisión del acto impugnado.

ARTÍCULO SEGUNDO. – REMITIR el expediente a la Gerencia de Asentamientos Humanos a efectos de que resuelva la solicitud de Constancia de Posesión presentada por doña Jennifer Dolly Peña Moreno, conforme a ley.

ARTICULO TERCERO. - NOTIFICAR a la administrada doña **TEOLINDA LÓPEZ ROCILLO** en el domicilio procesar sito en la Av. Dalias N° 216, calle 3, Urbanización Satélite, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao y al correo electrónico wisseabogado@gmail.com

ARTICULO CUARTO. – NOTIFICAR a la Gerencia de Asentamientos Humanos para los fines correspondientes.

ARTICULO QUINTO. – NOTIFICAR a la Secretaría Técnica de Procedimientos Administrativos Disciplinarios a efectos que determine la existencia de responsabilidad administrativa en el emisor del acto materia de nulidad.

ARTICULO SEXTO. – ENCARGAR a la Gerencia de Tecnología de la Información y Telecomunicación la publicación de la presente resolución en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Ventanilla.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA

Abg. ERNESTO ALEJANDRO GRANDA AVERHOFF
GERENTE MUNICIPAL