



**Municipalidad Distrital de Ventanilla
Gerencia Municipal**

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°527-2025/MDV-GM

Ventanilla, 15 de octubre de 2025

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VENTANILLA

VISTOS:

El informe N°169-2025/MDV-GAH, emitido por la Gerencia de Asentamientos Humanos por el cual se solicita la Nulidad de Oficio de Constancia de Posesión, el Expediente Administrativo N°33756-2024 y la Constancia de Posesión sobre el predio ubicado en la Mz. E, Lt. 26 A.H. San Carlos, Ventanilla, perteneciente a la señora Emilia Genoveva Lezama Castañeda, el Expediente Administrativo N°16811 del señor Teobaldo Lozano Gálvez, solicitando Constancia de Posesión actualizada sobre el predio ubicado en la Mz. E, Lt. 26 A.H. San Carlos, Ventanilla y el Informe N°438-2025/MDV-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo N°194º 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, el numeral 1.1 del Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece los Principios que rigen en todo procedimiento administrativo, especialmente sobre el Principio de Legalidad, señalando 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 con los fines para los que les fueron conferidas, estableciendo en el numeral 1.2 del mismo artículo IV del Título Preliminar, reconocer a los administrado el goce de los derechos y garantías del debido procedimiento administrativo, que comprende de modo enunciativo, entre otros, el derecho de impugnar las decisiones que los afecten;

Que, según el artículo 1º 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 3º 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*



**Municipalidad Distrital de Ventanilla
Gerencia Municipal**

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 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 117º 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 N° 120 numeral 120.1 de dicha norma, señala que frente a un acto que supone viola, afecta, desconoce o lesion a 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, la Gerencia de Asesoría Jurídica, a través del Informe N°438-2025/MDV-GAJ, señala que, en el presente caso, obra el Expediente N° 33756-2024 de fecha 25 de julio de 2024 que dio mérito a la Constancia de Posesión N° 003359 a favor de Emilia Genoveva Lezama Castañeda, sobre el predio ubicado en la Mz. E, Lt. 26 A.H. San Carlos Ventanilla, el mismo que en razón al Expediente Administrativo N° 16811-2024 de fecha 17 de abril de 2024, ingresado por el Sr. Teobaldo Lozano Gálvez para la emisión de la Constancia de Posesión a su nombre, generó la revisión del acervo documentario y da a conocer el Informe N° 1720-2024/MDV-GAH-SGPUAH de fecha 12 de septiembre de 2024, emitido por la Subgerencia de Promoción de la Urbanización de Asentamientos Humanos, concluye en la viabilidad para el otorgamiento de la Constancia de Posesión devenida en una verificación masiva, según se detalla en los actuados y anexos al citado Expediente Administrativo N° 33756-2024, contenido el Acta de Verificación de Posesión Efectiva de Predio N° 00984 de fecha 11 de septiembre 2024;

Que, en razón a ello, la citada Subgerencia, formula una revisión del Expediente en mención, el cual deviene en el pedido de nulidad de la Constancia de Posesión materia de autos en virtud a que no se ha cumplido con los requisitos establecidos en el numeral 3 del artículo 7 de la Ordenanza Municipal N°3-2017/MDV Ordenanza que regula el procedimiento de calificación y otorgamiento para la emisión de la Constancia de Posesión en el Distrito de Ventanilla, esto es,



**Municipalidad Distrital de Ventanilla
Gerencia Municipal**

documentos que acrediten un año de convivencia de posesión del predio; toda vez que obra en copia simple un contrato de transferencia de uso de posesión de fecha 15 de noviembre de 2018 que habría sido celebrado por el Sr. Teobaldo Lozano Gálvez y la Sra. Emilia Genoveva Lezama Castañeda; sin embargo, de la verificación realizada en fecha 01 de agosto de 2025, el Sr. Lozano señala que no ha transferido el predio, asimismo, no obra documento con huella digital en tanto que su DNI no cuenta con firma manuscrita; de igual forma, obra una constancia de posesión N° 001486 del año 2021 por la cual se verifica la posesión continua, obrando la declaración del ocupante del predio colindante y una declaración de la vecina del predio del lote 27, Mz. E, A.H. San Carlos a favor del Sr. Teobaldo Lozano Gálvez así como la declaración de la Sra. Lourdes Teresa Sotelo Colonia, quien figura en el acta de verificación de posesión efectiva, por la cual niega la suscripción de la misma; asimismo, no coinciden las características del predio del registro fotográfico adjunto a la verificación de posesión efectiva de fecha 11 de septiembre de 2024;

Que, se indica en el Informe de la Gerencia de Asesoría Jurídica, que luego de la revisión del expediente, se evidencia que al momento de la expedición de la Constancia de Posesión a favor de Sra. Lezama Castañeda Emilia Genoveva, la Subgerencia de Promoción de la Urbanización de Asentamientos Humanos realizó la verificación de posesión efectiva del predio y el Informe Técnico conforme lo señala el numeral 62.8 del artículo 62° del Reglamento de Organización y Funciones, el cual señala: *"Emitir y derivar a la Gerencia de Asentamientos Humanos informe técnico que sustente la emisión de Constancia de Posesión en cuanto el cumplimiento de la verificación administrativa del expediente y la constatación de posesión efectiva efectuada por los verificadores municipales; o en su caso informe que sustente la no viabilidad"*;

Que, al respecto, dicho Informe señala que la Constancia de Posesión emitida a favor de la Sra. Emilia Genoveva Lezama Castañeda, presenta indicios de vicios de estar presuntamente vulnerando el interés de un tercero, por lo que cabe señalar que, una constancia de posesión puede ser declarada nula cuando se emite sin cumplir con los requisitos legales, como la falta de competencia del funcionario que la emite, la vulneración de derechos fundamentales o la falta de motivación suficiente, también puede ser declarada nula si se emite de forma irregular, con desconocimiento del derecho de audiencia y defensa, o mediante falsa motivación; en el presente caso, se puede evidenciar que no se cumplió con los requisitos establecidos por la ley y, al no cumplir con los requisitos de validez de los actos administrativos señalados en el artículo 3° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado a través del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, corresponde iniciar el procedimiento de nulidad de oficio a la Gerencia Municipal;

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";

Que, el artículo 12° 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 213° 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 10°, puede declararse



**Municipalidad Distrital de Ventanilla
Gerencia Municipal**

de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agravien 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 10".

Que, estando a lo expuesto y con el visado de la Gerencia de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de Ventanilla; 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 Constancia de Posesión N° 003359 de fecha 25 de julio de 2024, del predio sito en la Mz. E Lt. 26 A. H. San Carlos – Ventanilla, otorgada a favor de la señora **EMILIA GENOVEVA LEZAMA CASTAÑEDA**, por la trasgresión del principio del debido proceso, que rige el procedimiento administrativo general, en consecuencia, retrotraer el procedimiento administrativo hasta la etapa previa a la emisión del Acta de Verificación de Posesión Efectiva del Predio.

ARTÍCULO SEGUNDO. – REMITIR el expediente a la Gerencia de Asentamientos Humanos a efectos de que resuelva la solicitud de Constancia de Posesión presentada por la señora **EMILIA GENOVEVA LEZAMA CASTAÑEDA**, conforme a ley.

ARTICULO TERCERO. - NOTIFICAR la presente Resolución, al administrado don **TEOBALDO LOZANO GÁLVEZ**, sito en la Mz. E, Lt. 26 A. H. San Carlos - Ventanilla – Callao.

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

ARTICULO QUINTO. – NOTIFICAR la presente Resolución, 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 GRANBA AVERHOFF**
GERENTE MUNICIPAL