

# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

*¡Sonqoykipi T'ikarin!*

## RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 364-2019-A-MDSS

San Sebastián, 02 de agosto del 2019.

EL SEÑOR ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN.

**VISTO:** La Resolución de Alcaldía N° 763-2018-A-MDSS-SG, el sentencia de primera instancia y la sentencia de vista del expediente judicial N° 2051-2015-0-1001-JR-CI-01, el Informe N° 381-2019-GL/MDSS, la Resolución de Alcaldía N° 261-A-2015-MDSS-SG, la Resolución de Alcaldía N° 078-A-MDSS-2014-SG, y;

**CONSIDERANDO:**

**Que,** el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; la autonomía que en la Constitución Política del Perú establece para las Municipalidades radica en la **facultad de ejercer los actos de Gobierno, Administrativos y de Administración, con sujeción al Ordenamiento Jurídico;**

**Que,** de los actuados se tiene que mediante Resolución de Alcaldía N°078-A-MDSS-2014-SG de fecha 25 de marzo del 2014, se aprobó la habilitación urbana en vía de regularización del predio denominado Galloc Ttocon, integrante de la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca del Distrito de San Sebastián, Provincia y departamento del Cusco, de un área de 10,000.00 m2;

**Que,** mediante Resolución de Alcaldía N° 261-A-2015-MDSS-SG de fecha 12 de agosto de 2015 se declara infundado el recurso de apelación interpuesto administrador Máximo Mendoza Yauta, por ende declara subsistente, en todos sus extremos la Resolución de Alcaldía N° 078-A-MDSS-2014-SG;

**Que,** mediante Resolución de Alcaldía N° 763-2018-A-MDSS-SG de fecha 11 de diciembre del 2018, se declara la nulidad de la Resolución de Alcaldía N° 261-A-2015-MDSS-SG de fecha 12 de agosto del 2015, en consecuencia se debe emitir una nueva resolución administrativa, respecto del recurso de apelación interpuesto contra la Resolución de Alcaldía N°078-A-MDSS-2014-SG; resolución que se emitió en merito a lo dispuesto en la Sentencia Judicial recaída en la Resolución N° 22 de fecha 29 de enero del 2018 y en la sentencia de vista de fecha 15 de julio de 2018 del expediente judicial N° 2051-2015-0-1001-JR-CI-01, disponiéndose en su artículo segundo que se emita nueva resolución de alcaldía al respecto;

**Que,** de los considerandos de la sentencia judicial de primera instancia se tiene que: "la habilitación urbana es el proceso de convertir un terreno rústicos o eriazos en urbano; ello se desprende lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley 29090. Conforme se advierte del artículo 3, numeral 3.2 del D.S. N° 008-2013-VIVIENDA (norma vigente a la emisión de la habilitación urbana cuestionada) "3.2 De los solicitantes de licencias. Deberán solicitar Licencias dentro del ámbito de la Ley y el presente Reglamento, los propietarios (...) quien cuente con derechos ciertos para llevar a cabo obras de habilitación urbana y/o de edificación respecto del predio materia de la solicitud...". No debe de perderse de vista, que para solicitar una habilitación urbana el propietario del inmueble (persona natural o jurídica) debe de ser propietario de un inmueble materialmente determinado, es decir, no se puede realizar la habilitación urbana sustentada en el derecho de propiedad de derechos y acciones; por cuanto, que es lógico, que si se es propietario de derechos y acciones estamos refiriéndonos a una propiedad indivisa (copropiedad); al respecto el artículo 969 del Código Civil, señala que hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. Conforme se advierte de autos a fojas 221 obra la inscripción de la compraventa de derechos y acciones a favor de la Asociación de Vivienda Tres de Mayo "Las Lozadas", respecto del 0.116% de derechos y acciones, equivalente a diez mil metros cuadrados, dicha inscripción se encuentra efectuada en la sección especial de predios rurales de la Comunidad Campesina de Ayarmaca y Pumamarca; en consecuencia, queda demostrado que la indicada Asociación de Vivienda es propietaria de derechos y acciones respecto de un terreno que se encuentra ubicado dentro de la Comunidad Campesina de Ayarmaca y Pumamarca. No debe de perderse de vista, que la forma de poner fin a un bien indiviso es mediante la partición del mismo; y, en el caso de autos, no se ha demostrado que haya existido un proceso de partición, por tanto, al no existir partición respecto al

**"SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES"**



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

*¡Sonqoykipi T'ikarin!*



predio matriz, no puede determinarse materialmente cuál es la parte que corresponde a la indicada Asociación de Vivienda, en consecuencia, es lógico deducir que en esas condiciones no se puede otorgar la habilitación urbana";

Que, asimismo, de la sentencia primera instancia se tiene, que mediante Resolución de Alcaldía N° 078-A-MDSS-2014-SG, se aprueba la habilitación urbana en vía regularización, del predio denominado Galloc Ttocon, integrante de la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca del distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, de un área de diez mil metros cuadrados, de acuerdo al cuadro de áreas y características técnicas referidos en dicha resolución. Del párrafo cuarto de la parte considerativa de dicha resolución administrativa se tiene el siguiente texto: "Que, se ha cumplido con acreditar el derecho de propiedad adjuntando Certificado Registral inmobiliario, de donde se desprende que la Asociación de Vivienda Tres de Mayo Las Lozadas, es propietaria del predio denominado GALLOC TTOCCON, INTEGRANTE DE LA COMUNIDAD CAMPESINA AYARMACA PUMAMARCA, del Distrito de San Sebastián, provincia y Departamento de Cusco, de un área de 10,000 m2, el mismo que se encuentra inscrito en la Partida electrónica N° 02026496, As. 1916 ..." Del párrafo quinto se advierte el siguiente texto: "Que, se adjunta la documentación técnica consistente en planos perimétricos, de ubicación y localización, plano de lotización, y memoria descriptiva en número suficiente. Queda, claro que para aprobar la habilitación urbana no se ha tomado en cuenta, que el inmueble no se encontraba materialmente identificado, si se tiene en cuenta, que conforme se advierte de autos a fojas 221, la inscripción registral en la Partida electrónica N° 02026496, As. 1916, solo es respecto a la compraventa de derechos y acciones a favor de la Asociación de Vivienda Tres de Mayo "Las Lozadas", respecto del 0.116% de derechos y acciones, equivalente a diez mil metros cuadrados, dicha inscripción se encuentra efectuada en la sección especial de predios rurales de la Comunidad Campesina de Ayarmaca y Pumamarca; por tanto, cómo es que un bien inmueble adquirido en derechos y acciones pueda contar con una documentación técnica consistente en planos perimétricos, de ubicación y localización, plano de lotización, y memoria descriptiva; evidentemente, que al aprobarse la habilitación urbana en vía regularización, del predio denominado Galloc Ttocon, integrante de la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca del distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, no se ha realizado el menor análisis respecto a la situación jurídica del inmueble. No debe de perderse de vista, que si el inmueble hubiese sido materialmente dividido, los procesos judiciales instados en contra del hoy demandante, hubiesen sido amparados; concluyéndose, por tanto, que la indicada resolución administrativa ha sido otorgada en base a datos falsos, ya que si un inmueble se mantiene en copropiedad de ninguna manera puede contar con planos perimétricos, de ubicación y localización, plano de lotización, y memoria descriptiva";

Que, además se indica que en la Resolución de Alcaldía N° 261-MDSS-2015-SG, en el párrafo catorce de la parte considerativa se advierte el siguiente texto: " Que, en los considerandos de la Resolución de Alcaldía N° 078-A-MDSS-2014-SG, se hace un extracto de los documentos presentados, dictamen Favorable de la evaluación del predio denominado Galloc Ttocon (...) habiéndose en ninguno de los escritos presentados por el administrado Máximo Mendoza Yauta, refutado algún vicio de forma o fondo en la emisión de la Resolución de Habilitación Urbana, remitiéndose a que se está vulnerando su derecho de propiedad, con documentos que solo tendrán que ser valorados en otra instancia." Evidentemente, que al emitirse la indicada resolución no se ha tomado en cuenta que el derecho de propiedad de la Asociación de Vivienda Tres de Mayo "Las Lozadas", es en derechos y acciones, y, no se ha analizado que la única forma de poner fin al estado de copropiedad de un bien inmueble, es mediante la división y partición. La falta de división y partición no puede ser subsanado ni convalidada con ningún otro acto, que no sea la división y partición;

Que, conforme se ha detallado, en la sentencia de primera y segunda instancia se ha llegado a determinar la nulidad de la resolución administrativa cuestionada que ha causado estado, cual es la Resolución de Alcaldía Nro. N° 261-MDSS-2015-SG, para lo cual, en la sentencia se ha analizado los cuestionamientos de la parte actora, basados en la inexistencia de un derecho de propiedad individualizado de la parte demandada, quienes han logrado su trámite de habilitación urbana de manera irregular, sin que la autoridad municipal haya advertido tal hecho, habiendo otorgado indebidamente dicha habilitación; con tan solo la acreditación de la propiedad de la demandada respecto de derechos y acciones, desde cuya perspectiva la sentencia es formalmente válida, habiendo dado respuesta coherente a los cuestionamientos de la parte actora respecto de la resolución administrativa que cuestiona;

Que, en ese contexto, la Resolución de Alcaldía N° 078-A-MDSS-2014-SG, que aprueba la habilitación urbana en vía regularización, del predio denominado Galloc Ttocon,

**"SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES"**

# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN - CUSCO

GESTIÓN 2019 - 2022

*¡Sonqoykipi T'ikarin!*

integrante de la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca del distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, de un área de diez mil metros cuadrados, ha sido otorgado en base a datos falsos; ello porque se ha solicitado la habilitación urbana de un predio que no le corresponde en su integridad, pues de la revisión del documento presentado para acreditar su propiedad, se puede advertir que únicamente acredita la propiedad en acciones y derechos pero no de un terreno determinado con áreas y linderos precisos, además que a la fecha de la emisión de la Resolución N°078-A-MDSS-2014-SG, el predio se hallaba en pleno proceso judicial entre el apelante y la persona de Emeterio Luza Sicus quien resulta ser el vendedor del predio Gallon Ttocon en el proceso judicial expediente N° 1101-2010 seguido ante el segundo Juzgado Civil del Cusco sobre reivindicación; por lo que con la emisión de este acto resolutivo se ha vulnerado lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley Orgánica de Municipalidades que establece: "Ninguna autoridad cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional."; en tal sentido, al haberse reconocido con una fracción del predio de propiedad del apelante, en la Resolución de Alcaldía N° 078-A-MDSS-2014-SG como propiedad de la Asociación Pro Vivienda 3 de mayo, y no determinarse con claridad el área y linderos precisos debe revocarse el mismo a fin que se emita un nuevo acto administrativo ajustado a derecho, por estas consideraciones;

## SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR FUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por Máximo Mendoza Yauta; en consecuencia, **REVOCAR** la Resolución de Alcaldía N° 078-A-MDSS-2014-SG, que aprueba la habilitación urbana en vía regularización, del predio denominado Galloc Ttocon, integrante de la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca del distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, de un área de diez mil metros cuadrados.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA**, de conformidad a lo establecido por el artículo 218° de la Ley N° 27444, por cuanto la exigencia de agotar la vía administrativa es imperativa, obligatoria e ineludible.

**ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER** a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural implementar las acciones necesarias a fin de dar cumplimiento de lo dispuesto en la presente Resolución.

**ARTÍCULO CUARTO.- ENCARGAR** a la Oficina de Central de Notificaciones la notificación de la presente resolución al señor Máximo Mendoza Yauta en la Calle Pumacahua N° 100 del distrito de San Sebastián, provincia y región de Cusco; y al Presidente de la Asociación de Vivienda Tres de Mayo Las Lozadas del distrito de San Sebastián, Provincia y Región del Cusco.

**ARTÍCULO QUINTO.- ENCARGAR** a la Oficina de Tecnología y Sistemas Informáticos que realice la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de San Sebastián.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN SEBASTIÁN  
Mario Teófilo Loatza Moriano  
ALCALDE

C.c.  
Alcaldía  
Gerencia Municipal  
Ger. Desar. Urb. Rural  
OTSI  
Central de Notificaciones  
Intesados (2)  
Arch.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN SEBASTIÁN

Abog. G. Jesús Valencia Tapia  
SECRETARIO GENERAL

“SAN SEBASTIÁN, CUNA DE AYLLUS Y PANAKAS REALES”