



Municipalidad de La Molina

## RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 083-2018-GM

La Molina, 31 de Octubre del 2018

### EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MOLINA

**VISTO**, el Oficio N° 07984-2018, a través del cual las señoras Ana María Rudvall Hernández y Jennifer Michele Fox Rudvall interponen recurso de apelación contra la Resolución Gerencial N° 115-2018-MDLM-GDUE; y

#### CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Gerencial N° 115-2018-MDLM-GDUE del 24 de mayo del 2018 la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico declaró improcedente el pedido sobre habilitación urbana de oficio, promovido por la señora Antonella Gutiérrez Rosales, en representación de las señoras Ana María Rudvall Hernández y Jennifer Michele Fox Rudvall, respecto al predio ubicado en la denominada Parcela Rústica Rinconada de Ate, distrito de La Molina;

Que, al tomar conocimiento de la citada resolución, el día 13 de junio del 2018, mediante el Oficio N° 07984-2018, las señoras Ana María Rudvall Hernández y Jennifer Michele Fox Rudvall interpusieron el recurso de apelación contra la Resolución Gerencial N° 115-2018-MDLM-GDUE, asimismo con Anexo N° 01 del Expediente N° 07984-2018, las administradas presentan el Informe Técnico ofrecido en su recurso de apelación, a fin que esta administración tenga por complementado su petitorio impugnativo;

Que, la Gerencia Municipal, a través del Informe N° 637-2018-MDLM-GDUE, remite los actuados a la Gerencia de Asesoría Jurídica a fin que emita el pronunciamiento respectivo;

Que, mediante Informe N° 257-2018-MDLM-GAJ la Gerencia de Asesoría manifestó que en el numeral 3.6.1 del Artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, se establece que: *"Las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las funciones específicas exclusivas de Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de Habilitaciones urbanas"*;

Que, en tanto en el Artículo 218° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, se dispone que: *"El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se 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"*; y, dentro del plazo de quince días previsto en el numeral 216.2. del Artículo 216°, del mismo cuerpo legal, correspondiendo mencionar que, en el presente caso, las administradas han interpuesto su recurso de apelación dentro del plazo legal, teniendo en cuenta que el acto administrativo impugnado, constituido por la Resolución de Gerencia N° 115-2018-MDLM-GDUE, fue notificado el 25 de mayo del 2018, y que la interposición del recurso de apelación fue presentado el 13 de junio del año en curso;

Que, remitiéndonos a los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentada por las administradas, podemos citar las siguientes: a) **Falta de legitimidad**, por cuanto refiere que la administración municipal consigna en su acto administrativo que, *se indica que la solicitud fue presentada por 2 de 5 propietarios lo cual contraviene lo previsto en el artículo 60° del TUO de la LPAG y los artículos 660° y 815° del Código Civil*; y, b) **Falta de Consolidación del área**: *El predio incumple el artículo 40° literal b) del Decreto Supremo N° 11-2017-VIVIENDA, por constituir un área que no se encuentra consolidada al 90% del área útil del predio matriz*;

..//



Municipalidad de La Molina

**..// CONTINUA RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 083-2018-GM**

Que, es de precisar que remitiéndonos a lo inscrito en el asiento C00001 de la Partida Electrónica N° 07039060 del Registro de Propiedad Inmueble la SUNARP, Sede Lima y Callao, se observa que el predio ubicado en Calle Las Torcazas, en la denominada Parcela Rústica Rinconada de Ate, distrito de La Molina, con un área de 10,656.00 m<sup>2</sup>, ocurrida la sucesión intestada del señor Thomas Fox, registra como herederos y ahora copropietarios a los señores Ana María Rudvall Hernández (cónyuge supérstite), y sus hijos: Jennifer Michele Fox Rudvall, Michael Sten Fox Rudvall, Lutie Elizabeth Fox Rudvall y Suzanne Anita Fox;

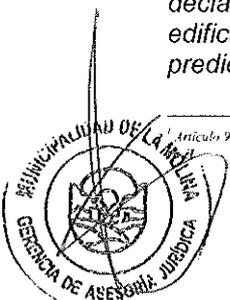
Que, considerando los copropietarios del citado predio, a la petición de la habilitación urbana de oficio, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico, a través de su Resolución de Gerencia N° 115-2018-MDLM-GDUE, cuestionó la falta de legitimidad para solicitar dicho procedimiento, toda vez que únicamente concurrieron las señoras Ana María Rudvall Hernández y Jennifer Michele Fox Rudvall, representadas por la señora Antonella Gutiérrez Rosales, sin la participación de los demás copropietarios, lo cual contraviene lo previsto en el Artículo 60° del TUO de la Ley N° 27444 como los artículos 660° y 815° del Código Civil,

Que, sobre este extremo las recurrentes en su recurso de apelación indicaron que el porcentaje de participación sobre el inmueble corresponde al 70%, siendo que la cónyuge supérstite le asiste el 60%, mientras que a la señora Jennifer Michele Fox Rudvall le pertenece el 10%, lo cual, atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 971° del Código Civil, les resulta aplicable las decisiones tomadas por mayoría absoluta, las cuales aplican para los actos de administración ordinaria, describiéndolos como los actos de gestión y representación de la copropiedad que corresponde al aprovechamiento del bien común y que no introduce modificaciones sustanciales en el predio, en el entendido que la habilitación urbana no implica una modificación sustancial del inmueble, pues únicamente es convertir un terreno rústico en urbano;

Que, respecto a la aseveración que realizan las recurrentes, para poder concurrir únicamente ellas, y solicitar la habilitación urbana de oficio, sin contar con el conocimiento o aceptación por parte de los demás copropietarios, señores: Michael Sten Fox Rudvall, Lutie Elizabeth Fox Rudvall y Suzanne Anita Fox, es necesario advertir que en el presente caso no aplica simplemente la administración ordinaria del predio, es decir, que bastaría la mayoría absoluta para pretender obtenerla, ya que las implicancias de convertir un predio rústico en urbano si altera o modifica sustancialmente la condición del predio, para lo cual es importante traer a colación el análisis e interpretación realizado por el Tribunal Registral, a través de su Resolución N° 787-2010-SUNARP-TR-L, referida a la intervención de copropietarios en habilitación urbana, por cuanto: *"siendo que la aprobación de la habilitación urbana importa la modificación de la apariencia física de un inmueble, se requiere la intervención de todos los copropietarios conforme al inciso 1 del Artículo 971° del Código Civil que exige unanimidad para introducir modificaciones en el bien común"*; ello de manera concordante con lo dispuesto en el Artículo 4° de la Norma G.030 del Reglamento Nacional de Edificaciones, precisando lo siguiente: *"Para la realización de trámites administrativos en los que sea requerido, el Propietario deberá acreditar su calidad de tal mediante la presentación de la Escritura o copia simple de la Inscripción del Inmueble a su favor, sobre el que se ejecutará la habilitación urbana o la edificación..."*;

Que, en el Artículo 39° del Reglamento de la Ley N° 29090, aprobado con D.S. N° 011-2017-VIVIENDA, se precisa que: *"los predios materia de identificación para ser declarados habilitados de oficio deben ubicarse en una zona urbana consolidada con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso, circunscritas en el predio matriz."* ...III

Artículo 971° inciso 1 del Código Civil: Las decisiones sobre el bien común se adoptarán por Unanimidad, para disponer, gravar o arrendar el bien, darlo en comodato o introducir modificaciones





Municipalidad de La Molina

### .../// CONTINUA RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 083-2018-GM

Que, al respecto las administradas manifestaron en su recurso de apelación que el predio materia de pedido de habilitación urbana actualmente se encuentra edificada y cuenta obras de accesibilidad, y cuenta con los servicios de agua y distribución eléctrica, advirtiéndose además construcciones de varios ambientes tales como: servicios higiénicos, dormitorios comedor, cocina, entre otros los cuales se encuentran en total funcionamiento – como sucede en la realidad – realizándose trabajos diversos de saneamiento y electricidad, los cuales alcanzan el 90% de consolidación urbana del área útil de dicho inmueble, refiriendo además que todo ello lo detallan y sustentan en el informe técnico, debiendo precisar que dicho informe técnico fue ingresado con posterioridad a su recurso de apelación, a través del Anexo N° 01 del Expediente Administrativo N° 07984-2018;

Que, sobre los sustentos contenidos en el Informe Técnico presentado por las apelantes, debemos precisar que, remitiéndonos a las disposiciones contenidas en el reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, se observa que el predio de las apelantes no forma parte de un lote matriz ni de lotes que conforman una zona urbana consolidada, que reúnan las condiciones para llevarse a cabo una habilitación urbana de oficio, por cuanto es necesario recoger lo establecido en el numeral 3 del Artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, en la cual se describe como zona urbana consolidada *“a aquella constituida por predios, y no por un solo predio como es el caso para el cual se pretende la habilitación urbana de oficio, que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado o servicios de alumbrado público. Para efectos del procedimiento de habilitación urbana de oficio debe ser mínimo el 90% del total del área útil del predio matriz”*;

Que, es importante tener presente que las disposiciones sobre habilitación urbana de oficio facultan a la administración a determinar, si puede llevar adelante o no dicho procedimiento, aun cuando este sea a pedido de parte, como ocurre en el presente caso, y ello estaría ligado a factibilidad y disponibilidad con la que cuentan los gobiernos locales para poder realizar este tipo de habilitaciones urbanas de oficio; empero estos debieran realizarse en zonas urbanas consolidadas, cuyo predio matriz tenga la condición de rústico y contenga a su vez varios lotes que la conformen y que requieran la intervención municipal para lograr el saneamiento físico legal del mismo;

Que, finalmente, la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que el presente pronunciamiento se realiza tomando en consideración lo establecido en el Artículo 3° del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, respecto a los elementos que debe contener los actos administrativos para que sean emitidos válidamente, siendo de opinión que se declare infundado el recurso de apelación contra la Resolución de Gerencia N° 115-2018-MDLM-GDUE;

Estando a lo expuesto, conforme a las facultades establecidas en la Resolución de Alcaldía N° 105-2011, en concordancia con lo previsto en el Artículo 33° literal c) del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad de la Molina, aprobado por Ordenanza 320;

#### RESUELVE:

**Artículo Primero.- DECLARAR INFUNDADO** el recurso de apelación contra la Resolución de Gerencia N° 115-2018-MDLM-GDUE, interpuesto por las señoras Ana María Rudvall Hernández y Jennifer Michele Fox Rudvall; conforme lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**Artículo Segundo.- PONER** en conocimiento de la presente Resolución a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico, así como a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, para los fines correspondientes, de acuerdo a su competencia.





Municipalidad de La Molina

...//// CONTINUA RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 083-2018-GM

**Artículo Tercero.-** NOTIFICAR la presente resolución a las señoras Ana María Rudvall Hernández y Jennifer Michele Fox Rudvall al siguiente domicilio:

- Av. De La Floresta N° 497, 5to. Piso, distrito de San Borja.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**



**MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA**

**RICARDO POSSO IBÁRCENA**  
GERENTE MUNICIPAL

