



**RESOLUCIÓN DE ALCALDIA N° 054-2018-AL/MDCA**

Cerro Azul, 05 de junio de 2018

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CERRO AZUL**

**VISTO:**

Expediente Administrativo N° 1890-2018 de fecha 26 de abril de 2018, presentado por **LUIS ALBERTO RUBIÑOS SANCHEZ**, quien solicita el Otorgamiento de Escritura Pública de Ratificación, Aclaración e Independización del lote de terreno urbano, y el Informe Legal N° 096-2018-GAJ-MDCA de fecha 16 de mayo de 2018 de la Gerencia de Asesoría Legal de la Municipalidad Distrital de Cerro Azul; y

**CONSIDERANDO.**

Que, Artículos 194° y 195° de la Constitución Política del Estado, modificados por la Ley N° 28607 (Ley de Reforma Constitucional), señala que los órganos de Gobierno Local son las Municipalidades Provinciales y Distritales, las cuales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, en concordancia en lo dispuesto en el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y que en dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativo y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico imperante.

Que, las resoluciones de alcaldía aprueban y resuelven los asuntos de carácter administrativo, de conformidad con el Artículo 43° de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, el artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972 señala: **DISPOSICIÓN DE BIENES MUNICIPALES.-** Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del concejo municipal... cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta, conforme a ley ... estos acuerdos deben ser puestos en conocimiento de la Contraloría general de la Republica en un plazo no mayor de 7 días, bajo responsabilidad".

Que, el administrado fundamenta su escrito, alegando que de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1484 y 1485 y siguientes del Código Civil, que el hecho que la Municipalidad haya acordado la adjudicación, considero que esta determinación debe de cumplirse cabalmente hasta su correcta inscripción..., para probar los fundamentos de su petición acompaña la siguiente documentación: a) copia de compra venta otorgada por la Municipalidad Distrital de Cerro Azul de fecha 03 de abril de 1985, extendida ante el notario Público don Moisés Muñoz Sánchez. b) copia del recibo de pago de justiprecio efectuado por el suscrito a la Municipalidad de Cerro Azul, para que se extienda la minuta..., c) copia de Anotación Preventiva de dicha compra venta en los Registros Públicos en la partida registral N° 901230543.

**ANÁLISIS FÁCTICO JURÍDICO.-Primero.-** Con fecha 26.04.2018, el administrado Luis Alberto Rubiños Sánchez, solicita que la Municipalidad Distrital de Cerro Azul, le otorgue una Escritura Pública de Ratificación, Aclaración e Independización de la Escritura Pública de Compraventa que le otorgó la Municipalidad Distrital de Cerro Azul, respecto al terreno que le





000066

vendió el 03 de abril de 1985, extendida ante el Notario Público de Cañete, Moisés Muñoz Sánchez, por la venta de un terreno de un área de 2,945.00 m2 y que de acuerdo a la remensura tiene actualmente un área de 3,219.12 m2; que dicha escritura pública sólo fue inscrita en forma preventiva en los Registros Públicos, porque la Municipalidad tenía que previamente inscribir a su nombre el terreno que había vendido, y aclarar que la venta no es de posesión sino de propiedad y cuya propiedad a favor de la Municipalidad recién se ha efectuado el mes de febrero de 1995; que hace la petición legal de saneamiento porque en la cláusula tercera de la escritura pública de compraventa, la Municipalidad se comprometió a efectuar la evicción y saneamiento de acuerdo a ley, que posibilite inscribir dicha compra que había efectuado. **Segundo.-** El Art. 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972 señala: "DISPOSICIÓN DE BIENES MUNICIPALES.- Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del concejo municipal...Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley... Estos acuerdos deben ser puestos en conocimiento de la Contraloría General de la República en un plazo no mayor de 7 (siete) días, bajo responsabilidad". Si esto es así, la Municipalidad no se encuentra obligada a la formalización de la transferencia del predio objeto de la compraventa por las siguientes razones: i) El administrado mismo reconoce en atención a la Escritura Pública del 03.04.1985, según la cláusula primera que en esa fecha la Municipalidad sólo contaba con el derecho de posesión de un terreno con frente a la calle José sin número del distrito de Cerro Azul, de un área de 2,945.00 m2, en efecto, respalda este hecho la ficha N° 1988 de los Registros Público donde aparece que la MDCA es propietaria de 581,960.00 m2, desde 14.02.95; sin embargo, en la cláusula tercera de manera contradictoria se señala que la compradora adquiere desde la fecha, para sí el derecho de propiedad, posesión y dominio del inmueble descrito en la cláusula primera. Como consecuencia de ello, la Municipalidad sólo transfirió posesión más no así el derecho de propiedad del referido lote; ii) Se podría aducir de que existía el Acuerdo de Concejo de fecha 20 de junio de 1984, donde se decreta la adjudicación del lote de terreno solicitado por Alberto Rubiños Sánchez, sin embargo, que se adjudicó esa fecha, propiedad no porque la Municipalidad todavía no era propietaria del lote, entonces sólo se hizo la transferencia a título de adjudicación del derecho de posesión; iii) En dicho Acuerdo de Concejo, tampoco se le autoriza al Alcalde de ese entonces para suscribir y firmar la escritura pública de adjudicación, razón por la cual la transferencia de la posesión sólo la hace el Alcalde de ese entonces a título personal; iv) Por tanto, no habiéndose efectuado la transferencia en observancia del Art. 59° de la LOM-Ley N° 27972, dicho Testimonio de Compraventa y Aclaración del 03.04.1985 adolecería de nulidad absoluta. **Tercero.-** El Código Civil respecto a la compraventa señala: Artículo 1529°.- "Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero"; del Saneamiento por evicción Artículo 1491°.- "Se debe el saneamiento por evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente del derecho a la propiedad, uso o posesión de un bien en virtud de resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la transferencia"; Pérdida del derecho al saneamiento Artículo 1500°.- "El adquirente pierde el derecho a exigir el saneamiento: ...5.- Por caducidad, siendo el plazo de ésta de un año a partir de la fecha en que se produjo la evicción". En virtud a la normativa civil, resulta un imposible jurídico, reclamar que haya operado la transferencia del derecho de propiedad a favor del administrado, cuando sólo ha operado la transferencia de la posesión, asimismo el saneamiento por evicción sólo se aplica cuando se pierde el derecho de propiedad, uso o posesión del bien, que no es el caso de autos porque el administrado mantiene la posesión del bien. **Cuarto.-** Por las consideraciones precedentes, deviene un imposible jurídico que la Municipalidad se encuentre obligada a la formalización de otorgue una Escritura Pública de Ratificación, Aclaración e Independización de la Escritura Pública de Compraventa del referido bien, porque jamás existió la transferencia del derecho de propiedad y además, ésta se hizo contraviniendo la ley.



000066





000065

Que, el Informe Legal N° 0096-2018-GAJ-MDCA de fecha 16 de mayo de 2018, del Gerente de Asesoría Legal de la Municipalidad Distrital de Cerro Azul, opina que se declare **IMPROCEDENTE**, el pedido del administrado de fecha 25 de abril de 2018, por cuanto que el procedimiento solicitado por el recurrente, deviene un imposible jurídico, porque jamás existió la transferencia del derecho de propiedad y además, esta se hizo contraviniendo la ley.

Que, de conformidad a los Artículos 6° y 20° de la Ley N° 27972, Orgánicas de Municipalidades, el Alcalde es el titular y representante legal de la Municipalidad teniendo atribuciones para designar a los funcionarios conforme a la normativa vigente.

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO.** – **DECLARAR IMPROCEDENTE**, el pedido del administrado Luis Alberto Rubiños Sanchez, sobre otorgamiento de Escritura Pública de Ratificación del lote de terreno urbano ubicado en la Calle San José S/n del Distrito de Cerro azul, con un área de 2, 945.00 m<sup>2</sup>.

**ARTICULO SEGUNDO.** – Dar por agotada la vía administrativa, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 50° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, y artículo 218° de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444.

**ARTICULO TERCERO.** – **DISPONER** que la Oficina de Secretaria General notifique el presente acto administrativo a la parte interesada.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.**

  
Municipalidad Distrital de  
Cerro Azul - Cañete  
ABOG. ABEL MIRANDA PALOMINO  
ALCALDE,

000065