



Municipalidad
de
San Isidro

“Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Climático”

RESOLUCION DE ALCALDÍA N° 324

San Isidro,

11 NOV. 2014

LA ALCALDESA DE SAN ISIDRO

CONSIDERANDO:

Que, mediante Documento Simple N° 001499114, don **MARIANO FELIPE PAZ SOLDÁN FRANCO**, en adelante el Administrado, solicita la nulidad parcial de la declaratoria de edificación y conformidad de obra otorgada a favor de doña **PATRICIA CAROLINA RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ**, en lo sucesivo la Administrada, en el procedimiento seguido a través del Expediente 297788, para lo cual indicó la conformidad de obra y la declaratoria de edificación ha sido emitida conforme al marco técnico vigente, empero, a favor de una persona que no ostenta título;

Que, el pedido de nulidad se sustenta básicamente en (i) el predio que fue objeto del procedimiento es uno que se encuentra en condominio entre el Administrado y sus dos hermanos, constituyendo un bien propio y (ii) existe un pronunciamiento del órgano jurisdiccional en el que se reconoce el error al calificar a la Administrada como titular, entre otros, del inmueble ubicado en Avenida Los Incas N° 580 del distrito de San Isidro;

Que, en su descargo, la Administrada indicó (i) la solicitud de conformidad de obra fue presentada en su calidad de integrante de la sociedad conyugal conformada con don Mariano Felipe Paz Soldán, debido a que las obras realizadas tienen la condición de bienes de la sociedad conyugal; (ii) la solicitud que presentó el Administrado para obtener la licencia de edificación en el año 1990, fue realizada a nombre de la sociedad conyugal, por consiguiente todas las construcciones y remodelaciones se realizaron con capital de dicha sociedad y (iii) existe un pedido anterior, sustentado en similares argumentos que fue desestimado por la institución;

Que, el pedido de nulidad se centra en demostrar que la Administrada carecía de legitimidad para dar inicio al procedimiento administrativo seguido a través del Expediente N° 297788, en el que se otorgó la conformidad de obra y declaratoria de edificación del inmueble ubicado en la Avenida Los Incas N° 580, distrito de San Isidro, en adelante el inmueble, por consiguiente, no puede aparecer como su titular. Es por dicha razón que se considera que la conformidad de obra y declaratoria de fábrica se ajustan a derecho, empero, debe disponerse el cambio de sus titulares;

Que, la Administrada inició un procedimiento orientado a obtener la conformidad de obra del inmueble, **en representación de la sociedad conyugal conformada con Mariano Felipe Paz Soldán Franco**, tal como expresamente lo señaló en el Anexo A del Expediente N° 297788 (fojas 15);

Que, con la presentación de una solicitud de nulidad formulada por el Administrado a través del Anexo G del Expediente N° 297788 (fojas 179/182) el actor cuestionó la validez del procedimiento, lo que sustentó en similares argumentos que ahora vuelven a servir de fundamento para su nuevo pedido de nulidad, sin embargo, fue desestimado debido a que la Administrada presentó actuados judiciales **en los que el Décimo Quinto Juzgado de Familia reconoció la calidad de “bien conyugal” del inmueble ubicado en la Avenida Los Incas N° 580 del distrito de San Isidro y le otorgó, además, la calidad de administradora judicial, entre otros, de dicho inmueble;**





Municipalidad
de
San Isidro

“Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Climático”

RESOLUCION DE ALCALDÍA N° 324

San Isidro, 11 NOV. 2014

Que, conforme a lo dictaminado por el órgano jurisdiccional, resultaba de aplicación el artículo 4° del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial, aprobado por Decreto Supremo N° 017-93-JUS, según el cual ***toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances***, razón por la que no correspondía a la institución calificar dicha decisión;

Que, sin embargo, a la fecha dicha situación cambió, debido a que con el Oficio N° 5324-2012-58-15°-JFL-CSJL, el Décimo Quinto Juzgado de Familia de Lima ha informado que mediante Resolución N° 35 del 25 de agosto de 2014, se ha dejado sin efecto la administración del inmueble;

Que, la decisión se sustentó en la calidad de ***“bien propio”*** del inmueble, tal como se consignó en el sétimo considerando de la Resolución N° 35, en la que se indica que ***“... con las instrumentales que se han acompañado como pruebas, se acredita fehacientemente que el inmueble indicado en la presente resolución, constituye un bien propio del demandado Don Mariano Felipe Paz Soldán en co propiedad con sus tres hermanos...”***. Si bien es cierto, la decisión tuvo por finalidad dejar sin efecto la administración del bien inmueble, cierto es también que su sustento, esto es, la calificación como bien propio del inmueble y no como bien de la sociedad conyugal, trae repercusiones respecto del procedimiento que inició la Administrada;

Que, en efecto, la obtención de la conformidad de obra y declaratoria de edificación del inmueble, se originó a partir de la relación jurídica que se creó en la inteligencia que la Administrada tenía la condición de titular de derechos sobre el inmueble (al ser uno perteneciente a la sociedad conyugal), es decir, tenía la titularidad para la administración ordinaria del bien, lo que la legitimaba para apersonarse ante la Autoridad, sin embargo, al haber determinado el órgano jurisdiccional lo contrario, se puede concluir que los actos realizados a mérito de un derecho que nunca existió, conlleva la desaparición de una de las condiciones necesarias (titularidad del derecho) para que el procedimiento administrativo y los actos emitidos a mérito de aquel subsistan;

Que, sin embargo, la Administrada ahora sostiene que las obras realizadas en el inmueble se ejecutaron con dinero de la sociedad conyugal, lo que la legitimó para solicitar la conformidad de obra;

Que, ampara lo afirmado en lo dispuesto en el artículo 310° del Código Civil, según el cual tienen la calidad de bienes de la sociedad ***los edificios construidos a costa del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges***, por lo que considera que estaba legitimada a solicitar la conformidad de obra y declaratoria de edificación. Al respecto, es preciso también tener en consideración que de acuerdo a la regla contenida en el numeral 1) del artículo 311° del Código Sustantivo, ***todos los bienes se presumen sociales, salvo prueba en contrario***, no obstante, para afirmar que la edificación califica como un bien social, se debe determinar previamente si aquel fue pagado con dinero de la sociedad, vale decir, si el costo de los materiales, mano de obra y otros fue cancelado con dinero de la sociedad de gananciales;





Municipalidad
de
San Isidro

“Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Climático”

RESOLUCION DE ALCALDÍA N° 324

San Isidro,

11 NOV. 2014

Que, en tal sentido, considerando que la norma civil, no establece una presunción absoluta, sino una que admite prueba en contrario, no basta simplemente con afirmar que el costo de la edificación se realizó con dinero que correspondía a la sociedad de gananciales, sino que debe acreditarse dicha situación; a lo que se debe agregar que no es en sede administrativa en la que se debe dilucidar dicha situación, razón por la que no cabría sustentar la titularidad del derecho invocado en un aspecto que no ha sido previamente determinado;

Que, por último, no se debe perder de vista que si bien es cierto, en el procedimiento administrativo cabe diferenciar los vicios que pueden suscitarse por las actuaciones del órgano instructor, como por ejemplo deficiencias en la notificación, de aquellos que se originan directamente en el acto administrativo, como podría ser la falta de motivación; cierto es también que la falta de legitimidad de quien inició el procedimiento y, consecuentemente, de quien es reconocido por la Autoridad como titular del derecho declarado, **constituye más bien la desaparición de una condición exigida legalmente para la emisión del acto;**

Que, en efecto, de acuerdo al concepto contenido en el artículo 51° de la Ley N° 27444, se considera administrado a quien promueve un procedimiento **como titular de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos**, esto significa que aquella persona que se presenta al procedimiento debe necesariamente ostentar la titularidad a que se refiere la norma, caso contrario, la Autoridad se vería imposibilitada de dar inicio al procedimiento, al carecer de legitimidad, vale decir, de la aptitud de ser titular de un derecho subjetivo y, consecuentemente, poder reclamarlo en sede administrativa;

Que, esta situación, no constituye una causal de nulidad del acto, toda vez que lo que se ha suscitado es, como se ha indicado, **la desaparición de una de las condiciones exigidas legalmente para la emisión del acto administrativo, cuya permanencia resulta indispensable para la existencia de la relación jurídica creada**, lo que es un caso de revocación, conforme a lo regulado en el numeral 203.2.2 de la Ley N° 27444;

Estando a lo opinado por la Gerencia de Asesoría Jurídica con Informe N° 1663-2014-0400-GAJ/MSI; y,

En uso de las facultades conferidas por el artículo 20°, numeral 6) de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- REVOCAR la conformidad de obra y declaratoria de edificación otorgada por la Subgerencia de Obras Privadas de la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano en el procedimiento seguido a través del Expediente N° 297788.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Dar por concluida la vía administrativa y disponer el archivo del Expediente N° 297788, conforme a lo descrito en el literal d) del





Municipalidad
de
San Isidro

“Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Climático”

RESOLUCION DE ALCALDÍA N° 324

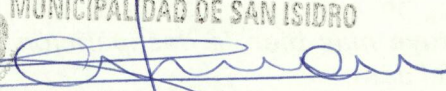
San Isidro, 11 NOV. 2014

numeral 218.2 de la Ley N° 27444, en consecuencia, cualquier cuestionamiento posterior al acto revocado deberá ser objeto de impugnación en sede judicial, de acuerdo al artículo 148° de la Constitución Política del Perú.

ARTÍCULO TERCERO.- Encargar a la Subgerencia de Obras Privadas de la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano disponer cualquier acto que sea necesario para el cumplimiento de lo resuelto en esta Resolución.

ARTÍCULO CUARTO.- Notificar esta Resolución a don Mariano Felipe Paz Soldán y a doña Patricia Carolina Rodríguez Gutiérrez en los domicilios indicados en este Expediente.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

MAGDALENA DENISE DE MONZARZ STIER
Alcaldesa

