



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCVELICA

SUB GERENCIA SECRETARIA GENERAL Y GESTION

RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 025-2026-GM/MPH

Huancavelica, 03 de febrero 2026

VISTO:

El expediente administrativo de registro N° 24513-2025 de fecha 17 de diciembre del 2025, presentado por la señora Yovana Sinchez Castro, quien interpone Recurso Administrativo de Apelación contra la Resolución Gerencial N° 049-2025-SGPUYOT-GINPLAT/MPH., emitido por la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, las municipalidades son organismos de gobierno local con personería jurídica de derecho público, tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme lo establece el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, concordante con la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. La autonomía que la Constitución establece para las municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, en la Administración Pública, la autoridad competente en cualquiera de los estamentos de gobierno (Nacional, Regional o Local), debe sujetarse a lo establecido en el Principio de Legalidad, el mismo que conforme a lo establecido en el artículo IV numeral 1 sub numeral 1.1 del T.P. del nuevo T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, señala expresamente lo siguiente: "Las autoridades administrativas deben actuar con respecto 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";

Que, mediante Expediente Administrativo N° 18929-2025, de fecha 02 de octubre del 2025, la señora Yovana Sinchez Castro, solicita la no expedición de ningún trámite a nombre de Maximiliana Chanca Taype, referente a una parte de predio, quien viene realizando trámites con un registro preventivo ante la SUNARP que a la fecha no tiene validez legal; asimismo manifiesta, que la demanda interpuesta por la Sra. Maximiliana Chanca Taype, por nulidad de acto jurídico fue declarada infundada en todos sus extremos con la Resolución N° 40 del Primer Juzgado Civil de Huancavelica, asimismo con Resolución N° 49 se dispone el archivamiento definitivo del proceso;

Que, en ese sentido, mediante Carta N° 474-2025-SGPUOT-GINPLAT/MPH., de fecha 13 de noviembre del 2025, el (e) Sub Gerente de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, menciona (...) se evidencia que existe una controversia entre los administrados, Sra. Maximiliana Chanca Taype y Sra. Yovana Sinchez Castro, respecto al predio ubicado en el Jr. Pedregales S/N Huancavelica, vinculada al mejor derecho de propiedad que cada una alega. Por tanto, la determinación de la titularidad del derecho de propiedad corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional competente (poder judicial) y no a esta entidad edil, en virtud de la limitación de sus competencias administrativas. En consecuencia, y considerando que el proceso judicial que determine la propiedad definitiva del inmueble aun no ha sido resuelto; esta Sub Gerencia dispone la suspensión de toda tramitación o expedición de documentos relacionados con el predio materia de controversia, hasta que órgano jurisdiccional (Poder Judicial) competente emita pronunciamiento firme respecto a la titularidad del bien;

Que, mediante Expediente Administrativo N° 22545-2025, la recurrente Yovana Sinchez Castro, interpone recurso de reconsideración contra la Carta N° 474-2025-SGPUOT-GINPLAT/MPH., en el extremo que dispone la suspensión de cualquier trámite administrativo;

Que, mediante Resolución Sub Gerencial N° 049-2025-SGPUYOT-GINPLAT/MPH, de fecha 10 de diciembre del año 2025, se resuelve: DECLARAR IMPROCEDENTE, el Recurso de Reconsideración interpuesta por la Sra. YOVANA SINCHEZ CASTRO, y, en consecuencia, CONFIRMAR la Carta N° 474-2025-SGPUOT-GINPLAT/MPH, en todos sus extremos;

Que, a través del documento de vistos de la presente resolución, la señora YOVANA SINCHEZ CASTRO, interpone recurso impugnatorio de apelación contra la Resolución Sub Gerencial invocada en el considerando que antecede, de conformidad a los fundamentos de hecho en sus numerales: 1) "Que tome de conocimiento que una tercera persona Maximiliana Chanca Taype, ajena a su propiedad, quien habría iniciado trámites administrativos a su favor, por lo que es la necesidad de presentar información a fin de que suspende cualquier trámite iniciado por la mencionada persona y respecto a su propiedad". 2) Que, sin embargo, la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Huancavelica, emitió la Carta N° 474-2025-SGPUOT-GINPLAT/MPH, en la que no solo suspende todo trámite a la persona Maximiliana Chanca Taype, sino también a su persona, aduciendo que debería resolverse judicialmente el derecho de propiedad, pese a que se demostró que ya se tiene resultados todos a su favor respecto a la propiedad ubicado en Jr. Pedregales s/n del Barrio de Santa Ana de esta ciudad. 3) Que la Resolución Sub Gerencial N° 049-2025-SGPUYOT-GINPLAT/MPH, apelada carece de sustento jurídico y falta de motivación, ya que resuelve bajo supuestos, sin tomar en cuenta los documentos que como medio de prueba se presentó, con el que se acredita que mi condición de propietaria del inmueble ubicado en Jr. Pedregales s/n del barrio de Santa Ana, ya que se declaró infundada la demanda que pretendió anular dicho documento, más aún que ejerzo la posesión de dicho predio. 4) Que, la recurrida restringe su derecho de propiedad, y apaña la conducta de Maximiliana Chanca Taype, quien de mala fe pretendió hacerse de un bien que no es ni fue de su propiedad, por lo que solicito se declare la nulidad de la recurrida y de la Carta N° 474-2025-SGPUOT-GINPLAT/MPH, habiendo acreditado que no se tiene ningún proceso judicial pendiente entre la Chanca Taype y su persona y que de los procesos que hubieron todos fueron a su favor;

Que, mediante Resolución N° 45 (SENTENCIA DE VISTA) de fecha 19 de noviembre del 2024, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica, REVOCA la Sentencia de fecha 30 de mayo del 2024 de fojas 728 a 748, expedido por el Juez del Primer Juzgado Civil de Huancavelica, que resuelve lo siguiente: Declarar infundado en todos sus extremos la DEMANDA DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO por Maximiliana Chanca Taype contra Marcelino Pompeyo Espinoza Mitma, y otros (...);



Que, al respecto para mayor alcance, debemos precisar algunas referencias conforme a la Resolución N° 45 (Sentencia de Vista) emitido por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Huancavelica (adjunto en autos), lo siguiente:

- En los fundamentos de la decisión (parte considerativa) de la presente Resolución N° 45 de fecha 19 de noviembre del 2024, recaída en el expediente N° 00270-2016-0-1101-JRC1-01 (...) Lo que se desprende de los actuados, en el presente caso se advierte que, está en controversia un bien inmueble de 132 m² ubicado en el Jirón Pedregales S/N, a la fecha signado con el número 143, en el barrio de Santa Ana Distrito y Provincia de Huancavelica, con las colindancias y medidas perimétricas siguientes: Por el norte: Limita con la Comunidad Campesina de Santa Ana con 2.90 m.l.; Por el sur: Limita con la propiedad de Justina Taype Aramburu con 10 m.l.; por el este: Limita con el Jr. de su ubicación o Jr. Pedregales con 21.00, m.l.; por el oeste: Limita con la Escuela Primaria de Santa Ana con 20.70 m.l. haciendo un perímetro total de 54.60 metros lineales. La citada controversia es entre 2 familiares (primas hermanas) la demandante Maximiliana Chanca Taype y su prima hermana Clarisa Castro Taipe, además las hijas de esta última Yovana Sinchez Castro, Máximo Teófilo Sinchez Castro y también están demandados Víctor Carbajal Quispe, en su condición de ex Juez de Paz del Centro Poblado de Huanaspampa, de igual forma los ex directivos de la Comunidad Campesina de Santa Ana Marcelino Pompéyo Espinoza Mitma, Julio Soto Huamán, Candelaria Aclare Huayra y Marcos Ichpas De la Cruz; y como litisconsorte pasivo la Comunidad Campesina de Santa Ana. La Pretensión principal de la demandante Maximiliana Chanca Taype es que se declare la nulidad del acto jurídico: "Transferencia gratuita" otorgada por la Comunidad Campesina de Santa Ana, por intermedio de los directivos antes señalados, con fecha 20 de diciembre del 2001 por ante la Notaría Pública María Morales Torres. También la nulidad de la Escritura Imperfecta mediante el cual la demandada Clarisa Castro Taipe otorga una Escritura de Compraventa a favor de sus hijos Yovana Sinchez Castro y Máximo Teófilo Sinchez Castro con fecha 03 de febrero del 2009 por ante el Juez de Paz del Centro Poblado de Huanaspampa (Distrito de Acoria) de un terreno de 301.22 m² ubicado en el Jirón Pedregales, Barrio de Santa Ana, Huancavelica". El Juez del Primer Juzgado Civil de Huancavelica con la Sentencia, Resolución N° 40 del 30 de mayo del 2024 de fojas 728 a 748 declara infundada la demanda en todos sus extremos. La parte demandante Maximiliana Chanca Taype con el escrito de fojas 756 a 777 interpone Recurso de Apelación, con la pretensión impugnatoria de que se revoque la Sentencia y reformando se declare fundada la demanda en todos sus extremos y como pretensión accesoria en todo caso se declare nula la Sentencia y que otro Juez Civil emita nueva Sentencia. Lo que se desprende de los actuados procesales, es que ambas partes procesales tienen documentos públicos con las que alegan tener la propiedad del citado predio de 132 m².
- En el caso de la demandante MAXIMILIANA CHANCA TAYPE: Esta la escritura Pública de Compraventa de fecha 30 de diciembre de 1994, por la que su madre Teodosia Taype Aramburu y su tía Victoria Taipe Aramburu le dan en compra venta el bien inmueble de 132 m² ubicado en el Jr. Pedregales S/N barrio de Santa Ana Huancavelica, de un bien inmueble de 132.00 m² documento público tramitado por ante la Notaria Pública de Huancavelica Manuel J. Palomino Ledesma, la que corre de fojas 03 a 07. El tracto sucesivo o antecedente es el documento público de fecha 05 de enero de 1959 por la que Francisco Taipe Dueñas y Petronila Aramburu Carrasco de Taipe venden un predio de 144 m² a favor de sus hijas Teodosia Taipe Aramburu y Victoria Taipe Aramburu por ante la Notaria Publica de Huancavelica Manuel J. Palomino Ledesma, la que corre de fojas 08 y 09. La demandante a nivel de Registros Públicos realizó la inmatriculación del predio de 132.00 m² con fecha 02 de octubre de 1998 como es de verse de fojas 10; realizando la anotación preventiva de compra venta conforme a la Escritura Pública del 30 de diciembre de 1994, incluso aparece una anotación preventiva de Hipoteca que constituye la demandante Maximiliana Chanca Taype, a favor de la Caja Rural de Ahorro y Crédito "Los libertadores de Ayacucho" con fecha 20 de noviembre de 1998 como se desprende de fojas 11.
- En el caso de la demandada CLARISA CASTRO TAIPE: Esta la Escritura Pública del 20 de diciembre del 2001, por la que las autoridades de la Comunidad Campesina de Santa Ana, otorgan transferencia gratuita a favor de Clarisa Castro Taipe de un predio de 301.22 m², escritura pública tramitado por ante la Notaría María Morales Torres que corre de fojas 54 a 59. La demandada también cuenta con una escritura de compra venta del 03 de febrero del 2009 a favor de sus hijos Yovana Sinchez Castro y Máximo Teófilo Sinchez Castro un bien inmueble de un predio de 301.22 m², cuya copia corre a fojas 60 y 61 por ante el Juez de Huanaspampa (Acoria). La citada demandada también cuenta con la Escritura Pública del 08 de octubre del 2010 tramitado ante la Notaría pública de Huancayo Ciro Gálvez Herrera, por la que Clarisa Castro Taipe da en compra venta un inmueble de 301.22 m² a favor de sus hijos Yovana Sinchez Castro y Máximo Teófilo Sinchez Castro, Escritura Pública y Minuta respectiva que corre de fojas 62 a 64/vuelta. Bajo lo señalado en el considerando que antecede, ambas primas hermanas cuentan con documentos públicos cada una de ellas, con áreas diferentes: 132.00 m² y 301.22 m², lo cual se corrobora con el plano del certificado catastral de la Municipalidad Provincial de Huancavelica, que corre en la página 47. En dicho plano aparece resaltado el área de 132.00 m² que reclama como su propiedad la mencionada demandante, como lo ha señalado en la demanda dicha área lo considera la demandada Clarisa Castro Taipe como parte de su propiedad de 301.22 m².
- La apelante Maximiliana Chanca Taype también señala como agravio que la Sentencia no ha tomado en cuenta el derecho a la prueba, menos el principio de la unidad de la prueba que prescribe el artículo 197° del Código Procesal Civil por la que las pruebas deben ser apreciadas en su conjunto, dado que la certeza no se obtiene con una evaluación aislada y fragmentaria del caudal probatorio ni tomados por una, sino que debe ser aprehendido en su totalidad, por lo tanto las pruebas deben ser revisados y merituados en forma conjunta para que el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto controvertido. A lo señalado en dicho agravio, el Colegiado Civil hace referencia en forma conjunta a las pruebas aportadas por la demandante, de igual forma de la demandada Clarisa Castro Taipe quienes han ofrecido escrituras públicas, documento público expedido por el Juez de Paz de Huanaspampa, la anotación preventiva del inmueble de 132.00 m², así como de las demás pruebas que corren en el expediente, concluimos que el Juez ha tomado en cuenta el conjunto de las pruebas aportadas al proceso, las que han sido valorados cada una de ellas pero a la vez también realiza una valoración conjunta para arribar que no existen razones ni causales para declarar la nulidad de las dos Escrituras Públicas del año 2001 por la que los directivos de la Comunidad Campesina de Santa Ana le transfieren un predio de 301.22 m² a favor de Clarisa Castro Taipe, de igual forma esta última trasfiere a favor de sus dos hijos con la Escritura Pública del 08 de octubre del 2010 quienes también tiene la condición de demandado en el presente proceso.
- En conclusión, ambas partes procesales, cada uno de ellos ostentan documentos públicos como son las escrituras públicas con las que señalan ser propietarios del predio de 132.00 m² que, en el caso de la demandada Clarisa Castro Taipe lo considera dentro del bien inmueble de 301.22 m², en tanto que la demandante Maximiliana Chanca Taype lo que peticiona es que el predio de 132.00 m² se desprenda, no se considere dicha área dentro del citado predio de mayor extensión.
- Por las consideraciones antes señaladas, así como ha señalado el Juez en la Sentencia apelada de que, ambas partes procesales tienen justos títulos como son las Escrituras Públicas que han ofrecido en el presente proceso las dos partes procesales, en todo caso la controversia sobre el predio de un área de 132.00 m² tiene



que dilucidarse -si lo estiman pertinente- dentro de un proceso Judicial de mejor Derecho de Propiedad, o en todo caso teniendo en cuenta que ambas partes procesales tienen conocimiento de que sus títulos con los que señala ser los propietarios tienen un antecedente familiar, ya que la propiedad de mayor extensión fue de sus abuelos maternos, cabe la posibilidad de que puedan resolver también en otras vías o mediante medios alternativos de solución de conflictos -si lo estiman pertinente- como puede ser mediante la Conciliación o Transacción, con equidad y dentro de la perspectiva de que ambos familiares tengan la posibilidad de arribar a una solución armoniosa y de igualdad respecto del citado predio materia de Juicio en el presente caso. Para la posibilidad antes señalada, además de que ambas partes procesales que tienen la condición de primas hermanas cada una de ellas exhiben sus títulos de propiedad respecto del predio de 132.00 m2, el Colegiado Civil considera que en el presente caso corresponde revocar la Sentencia Apelada que declara infundada la demanda de nulidad de acto jurídico, reformando se declara improcedente la demanda de Maximiliana Chanca Taype de conformidad con lo previsto en el inciso 4 del artículo 427º del Código Procesal Civil, cuando no exista conexión Lógica entre los hechos y el petitorio, sustentado en el hecho de que la pretensión procesal de la accionante es que se declare la nulidad de los títulos que ostenta la emplazada Clarisa Castro Taipe, Escrituras Públicas que tiene una extensión tanto en la transferencia como en la compra-venta un área de 301.22 m2, sin embargo lo que reclama en sede judicial la demandante Maximiliana Chanca Taype es solo una parte del área de mayor extensión, como se ha indicado antes el predio materia de juicio es solamente por un área de 132.00 m2, las que tienen relación con patrimonio de sus abuelos, pero en el tiempo se evidencia diferencias familiares que se da entre la demandante y la demandada. (...);

Que, la Municipalidad Provincial de Huancavelica, en el ejercicio de sus funciones de control urbano, no tiene facultades jurisdiccionales para dirimir quién es el propietario legítimo ante una oposición fundamentada. La Carta N° 474-2025-SGPUOT-GINPLAT/MPH no desconoce el derecho de la recurrente, sino que posterga la eficacia de los trámites hasta que se garantice la seguridad jurídica total sobre el predio, evitando así que la administración sea utilizada para convalidar situaciones jurídicas aún inestables;

Que, si bien la recurrente alega que la Resolución N° 45 (Sentencia de Vista) ha declarado infundada la nulidad de acto jurídico interpuesta en su contra, debe precisarse que, en sede administrativa, para el otorgamiento de licencias, certificados y otros, la autoridad requiere de certeza jurídica sobre la titularidad del predio. La existencia de un conflicto judicial prolongado entre las señoras Maximiliana Chanca Taype y Yovana Sinchez Castro genera una situación de incertidumbre que la administración municipal no está facultada para dirimir; también, cabe considerar que, para la administración pública, la mera existencia de una Sentencia de Vista no garantiza que el proceso haya concluido con calidad de Cosa Juzgada (conforme al Artículo 123º del Código Procesal Civil), puesto que aún podrían existir recursos impugnatorios extraordinarios (como la Casación) o acciones de ejecución pendientes que podrían variar la situación del predio;

Que, el artículo 1.1 del Título Preliminar de la Ley N° 27444 establece el Principio de Legalidad, por el cual las autoridades deben actuar dentro de las facultades que le están atribuidas. En este sentido, la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, no otorga facultades jurisdiccionales a los gobiernos locales para declarar el "mejor derecho de propiedad". Al existir una oposición fundamentada y un historial de litigio sobre el predio, la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, ha actuado de forma razonable al suspender los trámites hasta que la situación jurídica sea incontrovertible en la vía civil;

Que, la decisión de la instancia inferior de suspender los trámites no constituye una denegación definitiva de derechos, sino una medida cautelar de prudencia administrativa destinada a evitar que la Municipalidad emita actos administrativos que puedan ser declarados nulos posteriormente o que generen daños a terceros, en caso de que la titularidad del bien sufra una variación en la instancia judicial final;

Que, respecto a lo alegado por la recurrente sobre la falta de motivación, se observa que la resolución impugnada sí expuso las razones fácticas (la existencia del conflicto familiar y judicial) y jurídicas para la suspensión, cumpliendo con el estándar de debida motivación exigido por el Tribunal Constitucional; por lo que no se advierte vicio de nulidad; por tanto, la Resolución Sub Gerencial N° 049-2025-SGPUyOT-GINPLAT/MPH se encuentra debidamente motivada, toda vez que ha identificado correctamente que la controversia de fondo es de naturaleza civil-privada y no administrativa, siendo el Poder Judicial el único ente encargado de determinar la propiedad de manera definitiva. Por lo que su petición deviene en infundado;

Estando a lo expuesto, al documento de vistos, a la Opinión Legal N° 020-2026-GM/MPH., y de conformidad a la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, a la Resolución de Alcaldía N° 021-2025-AL/MPH., a los Instrumentos de Gestión vigentes, con visación de la Gerencia de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Provincial de Huancavelica;

SE RESUELVE:

Artículo Primero. - DECLARAR INFUNDADO el recurso Administrativo de Apelación, interpuesto por la administrada YOVANA SINCHÉZ CASTRO, contra la Resolución Sub Gerencial N° 049-2025-SGPUyOT-GINPLAT/MPH., de fecha 10 de diciembre del 2025, en mérito a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución. En consecuencia, CONFÍRMESE la Resolución recurrida en todos sus extremos.

Artículo Segundo. - DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, conforme lo establece el artículo 228º, numeral 228.1 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444.

Artículo Tercero. - NOTIFÍQUESE la presente resolución a la parte interesada con las formalidades de Ley, y DISPONER su cumplimiento a la Gerencia de Infraestructura y Planeamiento Territorial, Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, y a las demás Instancias de su competencia.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

Distribución:
Gerencia Municipal.
Gerencia de Infraestructura y P. T.
Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y O. T.
Interesada.
Archivo.


MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE
HUANCVELICA

Abog. Héctor Javier Riveros Carnuapoma
GERENTE MUNICIPAL