



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL SAN MIGUEL CAJAMARCA

"AÑO DE LA CONSOLIDACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL DEL PERÚ"

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 212 - 2010 - A/MPSA.

San Miguel, 16 de julio de 2010.

VISTO:

El Expediente administrativo No 786 - 2010, seguido por la administrada **LEONOR DEL CONSUELO CASTRO VIUDA DE MENDOZA**, referente a que se le siga considerando como titular y por ende contribuyente del predio ubicado en el **Jirón 28 de Julio s/n signada ahora con el Lote No 10 de la Manzana 18 de esta ciudad de San Miguel, e inscrita en el Sistema de Rentas bajo el código de predio No 02 - 0003 - 10, de la ciudad de San Miguel; a efectos de pago del impuesto predial; y que se deje sin efecto la inscripción actual referente a doña CONSUELO MARGARITA SANCHEZ MEJIA DE ROMERO, quien figura como contribuyente en la actualidad; y**

CONSIDERANDO:

Que, de la solicitud de folios 01 y 02, la misma que ha sido aclarada a folios 13 y 14, se deja claramente establecido que la solicitante **LEONOR DEL CONSUELO CASTRO SERRANO VIUDA DE MENDOZA**, acude a esta Municipalidad Provincial a efecto de que se vuelva a inscribir a su persona como contribuyente del referido predio cancelándose el nombre de doña **CONSUELO MARGARITA SÁNCHEZ MEJIA VIUDA DE ROMERO**, la misma que en la actualidad figura como contribuyente;

Que, a efecto de establecer el derecho invocado por la solicitante mediante Carta No 044 - 2010/CTS/AL - MPSM, de fecha 31 de mayo de 2010, se solicito a la Jefatura del Área de Rentas a través de la Gerencia Municipal informe sobre si la señora **CONSUELO MARGARITA SÁNCHEZ**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL SAN MIGUEL CAJAMARCA

MEJIA VIUDA DE ROMERO, se encuentra registrada como contribuyente del referido predio; la misma que emite el informe No 031 - 2010 - JR/MPSM, de folios 40, en la que efectivamente señala que la persona de **CONSUELO MARGARITA SÁNCHEZ MEJIA VIUDA DE ROMERO** se encuentra registrada como contribuyente, anexando los documentos que indica así como el estado de cuenta de la misma;

Que, con fecha 19 de junio de 2010, se expide el informe Legal No 078 - 2010 - CTS - AL - MPSM, en el que se señala se notifique a la administrada **CONSUELO MARGARITA SÁNCHEZ MEJIA VIUDA DE ROMERO**, conforme lo establece el artículo 223° de la ley 27444 - **Ley del Procedimiento Administrativo General** - en su domicilio real ubicado en la Calle 28 de Julio No 233, de esta ciudad; a fin de que en un plazo no mayor a los 15 días posteriores a la notificación cumpla con presentar su Descargo correspondiente, al mismo que deberá de adjuntar el **CONTRATO DEFINITIVO**, respecto del inmueble ubicado en el jirón 28 de Julio s/n signada ahora con el Lote No 10 de la Manzana 18 de esta ciudad de San Miguel, e inscrita en el Sistema de Rentas bajo el código de predio No 02 - 0003 - 10;

Que, con fecha 02 de julio de 2010, la administrada **CONSUELO MARGARITA SÁNCHEZ MEJIA VIUDA DE ROMERO**, presenta su descargo correspondiente al mismo que anexa copias simples del proceso judicial No 016 - 2008, seguido por **LEONOR DEL CONSUELO CASTRO SERRANO** contra **CONSUELO MARGARITA SANCHEZ MEJIA**, sobre **REIVINDICACION DE BIEN INMUEBLES**, el mismo que ha sido tramitado ante el **PRIMER JUZGADO MIXTO DE LA PROVINCIA DE SAN MIGUEL**, dejando establecido que en dicho descargo no se anexa ningún **CONTRATO DEFINITIVO** tal como se requirió en el informe precitado;

Que, mediante Oficio No 0152 - 2010 - A/MPSM, de fecha 05 de julio de 2010, el miso que ha sido recepcionado en este despacho con fecha 06





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL SAN MIGUEL CAJAMARCA

de julio de 2010, se hace llegar el Descargo respectivo a fin de emitir la opinión legal definitiva;

Que, con las documentales obrantes de folios 03 a folios 11, las mismas que han sido adjuntadas en copias certificadas de folios 18 a folios 26 la solicitante **LEONOR DEL CONSUELO CASTRO SERRANO VIUDA DE MENDOZA** demuestra que la propiedad ubicada en el jirón 28 de Julio s/n signada ahora con el Lote No 10 de la Manzana 18 de esta ciudad de San Miguel, e inscrita en el Sistema de Rentas bajo el código de predio No 02 - 0003 - 10, la adquirió mediante Sucesión Intestada de su difunto abuelo don **ROBERTO CERRANO MALCA**;

Que, a folios 05 y 20 obra la declaración jurada de autoevaluó, las mismas que han sido suscritas y presentadas por ante la Municipalidad Provincial de San Miguel por la señora **LEONOR DEL CONSUELO CASTRO SERRANO VIUDA DE MENDOZA**, respecto del predio materia de la presente, de lo que se establece de manera clara que hasta el año 1992, dicha solicitante se encontraba registrada como contribuyente de dicho predio;

Que, a folios 33 a folios 38 obra las documentales que han servido de fundamento para inscribir a la señora de **CONSUELO MARGARITA SÁNCHEZ MEJIA VIUDA DE ROMERO** como contribuyente, tal y como figura en la actualidad del inmueble ubicada en el jirón 28 de Julio s/n signada ahora con el Lote No 10 de la Manzana 18 de esta ciudad de San Miguel, e inscrita en el Sistema de Rentas bajo el código de predio No 02 - 0003 - 10. entre ellas un contrato de **PROMESA DE COMPRA VENTA** de fecha 14 de agosto de 1981, y **DOS RECIBOS DE PAGO**, de fecha 07 de enero de 1983 y de 10 de agosto de 1984 respectivamente;

Que, a folios 29 a 33 obran los documentos expedidos por la Municipalidad Provincial de San Miguel en el que se establece que la señora **CONSUELO MARGARITA SÁNCHEZ MEJIA VIUDA DE ROMERO**, se encuentra inscrita como contribuyente del referido inmueble desde el 06



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL SAN MIGUEL CAJAMARCA

de agosto de 2007, tal como se verifica de la ficha Catastral, sin embargo, en el informe de rentas sobre el estado de cuenta figura deuda de pago de impuesto predial desde el año 2005;

Que, de folios 46 a folios 69 obra el escrito de Descargo y sus correspondientes medios probatorios presentado por la administrada **CONSUELO MARGARITA SANCHEZ MEJIA DE ROMERO**, los mismos que figuran duplicados de folios 70 a folios 93;

Que, si bien es cierto, existe un contrato de promesa de compra venta de fecha 14 de agosto de 1981, entre doña **LEONOR DEL CONSUELO CASTRO SERRANO VIUDA DE MENDOZA** y doña **CONSUELO MARGARITA SÁNCHEZ MEJIA VIUDA DE ROMERO Y SU ESPOSO FRANCO AUGUSTO ROMERO CRUZADO**, también es cierto que no existe un contrato definitivo entre la **PROMITENTE VENDEDORA** a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES**; pues como lo establece el artículo 1414° del Código Civil vigente: **“Por el compromiso de contratar las partes se obligan celebrar en el futuro un contrato definitivo”** por lo que teniendo en cuenta lo señalado anteriormente se debe de notificar a la señora **CONSUELO MARGARITA SÁNCHEZ MEJIA VIUDA DE ROMERO**, a efecto de que acredite la propiedad de dicho inmueble mediante el contrato definitivo de compra venta del inmueble ubicada en el jirón 28 de Julio s/n signada ahora con el Lote No 10 de la Manzana 18 de esta ciudad de San Miguel, e inscrita en el Sistema de Rentas bajo el código de predio No 02 - 0003 - 10;

Además se debe de tener en cuenta que: **“el Compromiso de Contratar un contrato definitivo de compraventa crea la obligación de celebrar este contrato, el cual a su vez, crea la obligación de transferir la propiedad de un bien y la obligación de pagar su precio en dinero”**¹; lo que en el presente caso no esta debidamente acreditado; ni la existencia de un contrato definitivo, ni mucho menos el

¹ CASACIÓN No 1751 - 97 - JUNÍN, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL EL PERUANO EL 09 DE DICIEMBRE DE 1998, PÁG. 2187.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL SAN MIGUEL CAJAMARCA

pago total de la prestación a cargo de la **PROMITENTE COMPRADORA CONSUELO MARGARITA SÁNCHEZ MEJIA VIUDA DE ROMERO;**

Que, aunado a ello se debe de dejar establecido que el contrato de promesa de venta: **“es una modalidad de compromiso de contratar, en virtud del cual se celebra un contrato preparatorio que solamente genera una obligación de hacer de ser celebrado dentro del plazo fijado convencionalmente por las partes o dentro del máximo legal no mayor de un año, teniendo este plazo el carácter de resolutorio, pues en el caso de no celebrarse el contrato definitivo caducara el derecho de las partes para obligarse a celebrar este contrato, y la situación será igual a la que existiría si no se hubiera celebrado el contrato preparatorio de compromiso de contratar”²** teniendo en consideración lo argumentado no puede de servir de un contrato de promesa de compraventa a efecto de declarar como propietario y por ende como contribuyente de un predio a una determinada persona, mas aun si no existe un contrato definitivo.

De otro lado se debe de tener en cuenta la fecha de la celebración del contrato de promesa de compra venta la misma que ha sido en el año 1981, cuando aun no estaba vigente el Código Civil que hoy nos rige; pero se debe de tener en cuenta, para este caso en concreto lo que establece el artículo 2121° del Código Civil el mismo que recoge **LA TEORÍA DE LOS HECHOS CUMPLIDOS**, cuyo interpretación es que: **“las normas no se pueden aplicar solamente a los hechos producidos a partir de su vigencia desamparándose los actos existentes antes de ella”³** esto es que como quiera que dicho contrato se suscribió en el año 1981, se debe de aplicar el actual Código Civil, ya que no se puede desamparar la situaciones relevantes antes de la entrada en vigencia del mismo; mas aun si se tiene en cuenta que el último recibo de pago obrante a folios 37, tiene

² CASACIÓN NO 1418 – 2001 – CONO NORTE, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL EL PERUANO EL 02 DE FEBRERO DE 2002, PÁG. 8284.

³ CASACIÓN NO 3243 – 2000 – LA LIBERTAD, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL EL PERUANO EL 01 DE OCTUBRE DE 2002, PÁG. 8897.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL SAN MIGUEL CAJAMARCA

como data el 10 de agosto de 1984, fecha posterior a la entrada en vigencia de este Código Civil la misma que se produjo el 25 de julio de 1984;

Que, también se debe de tener en cuenta lo señalado en el artículo 2º inciso 23º de la Constitución Política del Estado, la misma que establece el derecho a la legítima defensa, por tanto, también se debe de considerar lo argumentado en el Descargo de la administrada **CONSUELO MARGARITA SANCJEZ MEJIA VIUDAD DE ROMERO**, en el mismo que se adjunta medios probatorios, los que tiene que meritarse a efecto de emitir el informe legal final; siendo estos medios probatorios el Expediente Judicial y su cuaderno incidental, ya finalizado, signado con **No 0016 - 2008**, seguido por las mismas partes sobre **REIVINDICACION**, ante el primer Juzgado Mixto de la Provincia de San Miguel;

Que, de la revisión de los medios probatorios aportados y en especial la Resolución No 02 de fecha 04 de julio de 2008, recaída en el cuaderno incidental del expediente judicial **No 0016 - 2008**, la misma que resuelve la excepción de **FALTA DE LEGITIMIENDAD PARA BRAR DEL DEMANDANTE Y DE LA DEMANDADA**, declarándola **FUNDADA**, siendo que los argumentos esgrimidos, en especial el tercer considerando establece: **"... Que, como en el presente caso de la propia exposición fáctica de la demanda que obra de folios catorce a folios veintidós en el pinto sexto y sétimo de los hechos controvertido, la accionante refiere: "haber celebrado el catorce de agosto de mil novecientos ochenta y uno con la demandada CONSUELO MARGARITA SANCHEZ MEJIA y su esposo ya fallecido el contrato de promesa de compra - venta sobre la "huerta" materia de la presente acción por la suma de novecientos setenta y cien mil soles oro, hecho que determinó que los compradores pagaran una armada de doscientos mil soles oro y se comprometieran a pagar el saldo restante en tres armadas que no cumplieron y que le inicio**





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL SAN MIGUEL CAJAMARCA

una acción civil de rescisión de contrato que no concluyó”, de donde obviamente se infiere que entre demandante u demandada y su fallecido esposo Franco A. Romero Cruzado, hubo un contrato de compra venta sobre el predio materia de litis, conforme a demás fluye de los documentos de folios treinta y tres a folios treinta y cuatro que corrobora lo expuesto por la demandante y con los recibos de pagos de las armadas de folios treinta y cinco y retiñisteis por la suma de doscientos mil soles oro cada una; siendo ello así, la accionante ya no podría ser propietaria aun cuando hubiera habido incumplimiento de contrato por parte de los comparadores si este no fue resuelto”; mas aun si en el cuarto considerando de la resolución aludida establece que: “... en el presente caso en virtud de que la accionante vendió el inmueble que pretendía reivindicar a la demandada y su fallecido esposo y por lo tanto no sería titular del derecho de propiedad ... en la posición de propietarios y no de poseedores; ya que además conforme al artículo 1529° del Código Civil compra venta es un contrato consensual que se perfecciona con el consentimiento de las partes como ha sucedido en el presente caso materializado en el contrato de compra venta de folios treinta y tres y treinta y cuatro y no habiendo sido resuelto mantiene su validez y consecuentemente la actora no tendría legitimidad para obrar y la demandada tampoco tendría para ser demandada”;

*Que, con la resolución judicial citada anteriormente, ha quedado acreditado y reconocido a nivel jurisdiccional que la propietaria del inmueble ubicado en el **Jirón 28 de Julio s/n** signada ahora con el **Lote No 10 de la Manzana 18** de esta ciudad de San Miguel, e inscrita en el Sistema de Rentas bajo el código de predio No 02 - 0003 - 10; es la administrada **CONSUELO MARGARITA SANCHEZ MEJIA VIUDA DE ROMERO**; por lo que estando a lo señalado en la*





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL SAN MIGUEL CAJAMARCA

ley de tributación municipal, el acreedor tributario (sujeto activo) del Impuesto Predial resulta ser la Municipalidad Provincial de San Miguel y el deudor tributario (sujeto pasivo) **es el propietario del inmueble sujeto al pago** de obligación tributaria cualquiera sea su condición, conforme, así, lo establece el artículo 9° del Decreto Legislativo 776; por lo que no resulta procedente y ni atendible la presente solicitud referida a que se le siga considerando como titular del predio ubicado en el jirón 28 de Julio – Atahualpa s/n de la ciudad de San Miguel a efectos de pago del impuesto predial, presentada por doña **LEONOR DEL CONSUELO CASTRO VIUDA DE MENDOZA**;

Que, pese a que la administrada **CONSUELO MARGARITA SANCHEZ MEJIA DE ROMERO** en su respectivo descargo no ha anexado el contrato definitivo que se le ha requerido, este carece de objeto debido al pronunciamiento jurisdiccional obrante en el proceso judicial antes referido, específicamente en el cuaderno incidental.

Por las consideraciones antes expuestas y estando a lo prescrito por el artículo 8° y 9° del decreto Legislativo 776 – ley de Tributación Municipal – debidamente concordado con los incisos 6° y 33° del artículo 20° de la ley No 27972 - Orgánica de Municipalidades; informe Legal No 088 – 2010 – CTS – AL – MPSM, de fecha 15 de julio de 2010, concordante con el Decreto Legislativo No 667 sus modificatorias y ampliatorias;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARE IMPROCEDENTE la solicitud presentada por doña **LEONOR DEL CONSUELO CASTRO VIUDA DE MENDOZA** referente a que se le siga considerando como titular y por ende contribuyente del predio ubicado en el **Jirón 28 de Julio s/n signada ahora con el Lote No 10 de la Manzana 18 de esta ciudad de San Miguel, e inscrita en el Sistema de Rentas bajo el código de predio No 02 – 0003 – 10, de la ciudad de San Miguel; a efectos de pago del**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL SAN MIGUEL CAJAMARCA

impuesto predial; y que se deje sin efecto la inscripción actual referente a doña **CONSUELO MARGARITA SANCHEZ MEJIA DE ROMERO**, quien figura como contribuyente en la actualidad.

ARTICULO SEGUNDO: Por tanto **DEJESE SUBSISTENTE** la inscripción actual referente a doña **CONSUELO MARGARITA SANCHEZ MEJIA DE ROMERO**, quien figura como contribuyente en la actualidad del predio ubicado en el **Jirón 28 de Julio s/n signada ahora con el Lote No 10 de la Manzana 18 de esta ciudad de San Miguel, e inscrita en el Sistema de Rentas bajo el código de predio No 02 - 0003 - 10, de la ciudad de San Miguel;**

ARTICULO TERCERO: Notifíquese con las formalidades de ley a ambas partes, a fin de ejercitar el derecho que corresponda según ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE

