"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°038-2026-MDM

Morales, 16 de Marzo del 2026

VISTO:

El EXP. N°984-2026, de fecha 25 de febrero del 2026; INFORME N°0207-2026-EDT-MDM, de fecha 04 de marzo del 2026; el INFORME N°189-2026-GDTYE-MDM, de fecha 05 de marzo del 2026; el INFORME LEGAL N°092-2026-OGAJ/MDM de fecha 13 de marzo del 2026; y;

CONSIDERANDO:

Que, estando a lo dispuesto del artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los órganos de gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, y dicha autonomía concede la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, la Municipalidad Distrital de Morales, tiene autonomía en sus decisiones, en lo político, económico y administrativo, representa al vecindario, promueve una adecuada prestación de servicios públicos, procura el desarrollo integral, sostenido y armónico de sus pobladores, en merito a lo previsto en el Art. II y IV del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N°27972, y de conformidad con el Art. 194° de la Constitución Política del Perú;

Que, conforme al artículo 73° literal d), de la Ley 27972, las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas o compartidas en las materias siguientes: *Organización del espacio Físico, uso del suelo en Zonificación, Catastro urbano y rural, habilitación urbana, Acondicionamiento territorial, Renovación urbana, Infraestructura Urbana o rural básica, Vialidad, Patrimonio histórico, cultural o paisajístico*;

Que, de conformidad al Artículo 79° de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, son funciones específicas de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo entre otras funciones, las de normar, *regular y otorgar autorizaciones*, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas. Las demás funciones específicas establecidas de acuerdo a los planes y normas sobre la materia;

Que, la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones , en adelante la Ley, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, el cual, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública;

así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos;

Que, según la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habitaciones Urbanas y de Edificaciones, en su artículo 3° define a la **Subdivisión de predio urbano como el fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidos en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice**. El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación;

Que, el numeral 1.1 del artículo 1° del TUO de la LPAG, establece que: *Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta;*

Que, de conformidad con el artículo 4° del TUO de la LPAG, respecto del procedimiento administrativo, el cual se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

- ✓ ***Principio de presunción de veracidad***. - *En la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita por esta Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman. Esta presunción admite prueba en contrario.*

- ✓ ***Principio de buena fe procedimental.*** - *La autoridad administrativa, los administrados, sus representantes o abogados y, en general, todos los partícipes del procedimiento, realizan sus respectivos actos procedimentales guiados por el respeto mutuo, la colaboración y la buena fe. La autoridad administrativa no puede actuar contra sus propios actos, salvo los supuestos de revisión de oficio contemplados en la presente Ley.*

Es así que todo acto administrativo se considera válido, en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda, de conformidad a lo establecido el artículo 9° del TUO de la LPAG

Que, en la misma línea, el artículo 10° establece las causales de nulidad misma que establece, son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. *La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.*
2. *El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.*
3. *Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o*

cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.

4. *Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.*

Que, se mediante **Expediente Administrativo N°984-2026** , de fecha 25 de febrero del 2026, la SRA. MARÍA VALLEJOS ATALAYA DE CORNEJO, en representación de la **UNIVERSIDAD PERUANA UNIÓN**, debidamente acreditada, solicita a la Municipalidad Distrital de Morales, **LA NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN GERENCIAL N°302-2021-SGIOT-MDM**, resolución que resolvió APROBAR, a favor de la SRA. SABY MALENA PORTILLA USHIÑAHUA, identificada con DNI N°01119928, SER POSESIONARIO DEL PREDIO A INDEPENDIZAR del terreno matriz inscrito en la Partida N°11002793 a nombre de la Universidad Peruana Unión el Proyecto de Subdivisión del Predio Urbano, cuyas áreas y linderos se encuentran respectivamente inscritas, y se encuentra ubicado con principal al Jr. Integración C-02, del Distrito de Morales, Provincia y Región de San Martin;

Que, bajo el mismo contexto, se tiene que con fecha 12 de abril del 2021, el Jefe de la Oficina de Catastro y Saneamiento Físico Legal, en atención al Expediente N°2413, de fecha 19/03/2021, presentada por la señora Saby Malena Portilla Ushiñahua, la cual solicita se le expida ficha catastral o constancia negativa de catastro de predio urbano Lote A (a independizar), por motivos de prescripción adquisitiva de dominio, el cual la Municipalidad Distrital de Morales hace constar que, el equipo técnico de la Sub Gerencia de Infraestructura y Mantenimiento Vial, no cuenta con un catastro del Distrito, no siendo posible para ello expedir ficha catastral alguna del referido inmueble;

Que, la Ordenanza Municipal N°011-2019-MDM, aprueba el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), se ha establecido el procedimiento para "El proceso de visación de planos y memoria descriptiva" con los requisitos siguientes: *Solicitud dirigida al Alcalde, indicando domicilio fiscal, teléfono y correo electrónico, copia de documento legal de propiedad, memoria descriptiva y planos del predio urbano por duplicado, firmado por el profesional verificador, contar con la ficha catastral y/o constancia negativa de catastro del predio urbano, recibo de pagos por derechos*;

Que, en este contexto, el artículo 505 inciso 2) del Código Procesal Civil, obliga que para poder accionar la prescripción adquisitiva de dominio. *En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y* ***debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien;***

Que, por su parte el artículo: 950° del Código Civil, establece que: *"La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe*". De lo que podemos, colegir que la prescripción adquisitiva de dominio

de un bien inmueble, constituye un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien inmueble adquirir la propiedad de este, siempre y cuando haya cumplido con desarrollar una conducta establecida por ley y en un período determinado. Asimismo, el artículo 952°, señala que quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño;

Que, es así que el derecho de propiedad en su dimensión subjetiva supone el respeto y garantía de una serie de facultades que permiten al titular el goce de sus bienes dentro de los límites constitucionales y legales. Ello en tanto nuestra Constitución Política del Perú, de acuerdo a lo establecido en el artículo 103, no ampara el abuso del derecho. En buena cuenta, el derecho de propiedad garantiza a su titular las facultades de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Estas facultades se ejercen conforme a las decisiones de su titular y dentro de los límites establecidos en la ley;

Que, ahora bien, respecto al pedido de nulidad de la Resolución Sub Gerencial N°302-2021-SGIOT-MDM, la solicitante adjunta el Expediente Judicial N°00385-2021-0-JR-CI-02, conocido por el 2° Juzgado Civil – Sede Maynas Tarapoto, en la cual tiene como **DEMANDANTE** a Portilla Ushiñahua, Saby Malena, y como **DEMANDADA** a Universidad Peruana Unión, en materia de Prescripción Adquisitiva de Dominio. Añade también la SENTENCIA DE VISTA - Resolución N° VEINTE, del 2° Juzgado Civil – Sede Maynas, en el cual confirma la sentencia apelada contenida en la Resolución N° CATORCE de fecha 13 de enero del 2025 que declara **INFUNDADA**, la demanda interpuesta por Saby Malena Portilla Ushiñahua, contra la Universidad Peruana Unión, sobre la pretendida Prescripción Adquisitiva de Dominio. Así como la Resolución N° VEINTIDÓS, de fecha 03 de febrero del 2026, del 2° Juzgado Civil – Sede Maynas Tarapoto, en donde dispone **ARCHIVAR** el proceso en forma definitiva en la Oficina de Secretaria del Juzgado, en cumplimiento de lo ejecutoriado por el superior en grado.

Que, de lo dispuesto por el Órgano Jurisdiccional se desprende, la necesidad a pedido de parte (Universidad Peruana Unión) la **NULIDAD**, del acto administrativo Resolución Sub Gerencial N°302-2021-SGIOT-MDM, por la transgresión al principio de legalidad y por encontrarse incurso dentro de las causales de nulidad establecidas en el artículo 10° del TUO de la LPAG;

Que, es así; que los actos administrativos que emiten las entidades deben garantizar el debido procedimiento, el respeto a la Constitución, las leyes y reglamentos de manera que no se incurra en un vicio de nulidad ni se afecten los derechos de los particulares; y si en caso se incurriese en un vicio de nulidad la autoridad se encuentra facultada para declarar la nulidad, con efecto declarativo y retroactivo, sobre los actos que esta emitió siguiendo lo pautado en el Texto Único Ordenado de la Ley 27444;

Que, en el presente caso, la administrada **Sra. Portilla Ushiñahua Saby Malena** habría presentado documentación y efectuado declaraciones que no se ajustarían al principio de presunción de veracidad, situación que se encuentra reflejada en la sentencia emitida por el órgano jurisdiccional competente. En dicha decisión se advierte que la administrada pretendió adquirir un bien mediante la figura jurídica de **usucapión**, sustentando su pretensión en información que no se condice con la realidad de los hechos. En consecuencia, el acto administrativo que en su momento fue considerado válido se encontraría actualmente **incurso en causal de nulidad**, al haberse configurado una contravención a la Constitución y a la ley;

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

Que, se cuenta con el INFORME LEGAL N°092-2026-OGAJ/MDM de fecha 13 de marzo de 2026, en donde la Oficina General de Asesoría Jurídica, concluye que corresponde **DECLARAR LA NULIDAD** de la **Resolución Sub Gerencial N°302-2021-SGIOT-MDM**, de conformidad con lo establecido en los artículos 10° y concordantes del TUO de la Ley N°27444, y a la vez, recomienda **DECLARAR la NULIDAD** de la **Resolución Sub Gerencial N°302-2021-SGIOT-MDM.**

En uso de las facultades conferidas por la Ley N°27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, el Texto Único Ordenado de la Ley N°27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, y las facultades delegadas mediante Resolución de Alcaldía N°314-2025-MDM;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR la **NULIDAD** de la **Resolución Sub Gerencial N°302-2021-SGIOT-MDM**, de fecha 12 de abril de 2021, por encontrarse incursa en las causales de nulidad establecidas en el artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO SEGUNDO. – DISPONER: que las áreas competentes de la Municipalidad Distrital de Morales adopten las acciones administrativas correspondientes a fin de dejar sin efecto los actos derivados de la referida resolución.

ARTÍCULO TERCERO. – REMITIR: *copia de los actuados a la* **Secretaría Técnica de los Procedimientos Administrativos Disciplinarios**, a efectos de que evalúe el inicio de las acciones que correspondan para determinar posibles responsabilidades administrativas de los funcionarios o servidores que intervinieron en la emisión del referido acto administrativo.

ARTÍCULO CUARTO. – ENCARGAR a la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, a la Oficina General de Administración, la publicación de la presente resolución en el Portal Institucional de la Municipalidad (www.moralesmuni.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MORALES
Ing. Libes Gueorg Avila Cres
GERENTE MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MORALES
Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria
RECIBIDO
N° Reg.: 219 N° Folios: 10 MAR. 2026
HORA: 10:49 FIRMA:

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MORALES
OFICINA DE INFORMÁTICA Y SISTEMAS
RECIBIDO
10-03-26 N° Folios:
12:34 FIRMA: