



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAYÁN



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 127-2025-GM/MDS

Sayán, 20 de noviembre de 2025

El Gerente Municipal de la Municipalidad Distrital de Sayán;

Visto; el Informe N° 0335-2025-MDS/OGAJ, Memorandum N° 1472-2025-GM/MDS, Informe N° 160-2025-MFMP/SGOPCFYPUYR/GDURI-MDS, Resolución de Gerencia Municipal N° 067-2025-GMMDS y;

Considerando:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por Ley N° 27680, en concordancia con los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, consagra que, las Municipalidades son órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería de derecho público, con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines; gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el Reglamento de Organización y Funciones de la Entidad - ROF :2023 - 2026, establece como funciones de la Gerencia municipal el de: 19) Emitir Resoluciones de Gerencia municipal en asunto de su competencia.

Que, mediante **Resolución de Alcaldía N° 102 -2025-MDS/A** de fecha 29 de abril de 2025, se me designa en el cargo de confianza de Gerente Municipal; bajo el régimen de la Ley N° 294849 - Ley que establece la eliminación progresiva del Régimen especial del Decreto Legislativo N° 1057.

Que, el artículo IV del Título preliminar del TUO de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por el D.S. N° 004-2019-JUS, establece los Principios administrativos, entre los cuales se encuentran: 1.1. Principio de Legalidad, 1.2. Principio de Debido Procedimiento, 1.8. Principio de Buena Fe Procedimental, 1.11. Principio de Verdad Material, entre otros.

Que, asimismo dicho documento normativo, señala respecto a los requisitos de validez del acto administrativo, que le competen a la Municipalidad, sin que ello pueda significar irrogarse funciones que solo le competen al poder jurisdiccional. En caso de determinar la existencia de posibles vicios causales de nulidad, deberán atenderse de acuerdo a lo normado por los artículos 10°, 11° y 213° de la ley en mención, dado que el asunto del presente, no obedece a la alzada por causa de algún recurso administrativo.

Que, el artículo 29° del TUO de la Ley de Procedimiento administrativo General, dispone que, "Se entiende por procedimiento administrativo al conjunto de actos y diligencias tramitadas en las entidades, conducentes a la emisión de un acto administrativo que produzca efectos jurídicos individuales o individualizables, sobre interés, obligaciones o derechos de los administrados".

Que, la nulidad de oficio de los actos administrativos debe ser una medida extraordinaria y que debe efectivizarse previo procedimiento administrativo que garantice el derecho de defensa de los administrados, lo que implica la real y efectiva evaluación de los argumentos y medios de pruebas aportados por estos (conforme la normativa vigente, dicho plazo no puede ser menor de cinco días hábiles. Dada su naturaleza de poder público, la administración goza de este privilegio de auto tutela frente a los administrados, pero en la medida que su materialización puede significar la eliminación, limitación o afectación de derechos e intereses, su ejercicio debe realizarse en estricta sujeción a los principios de legalidad, debido procedimiento, eficacia, confianza legítima y ejercicio legítimo de poder.

Que, mediante Resolución de Gerencia Municipal N° 067-2025-GM/MDS de fecha 31.07.25 se resuelve:

ARTÍCULO 1: INSTAURAR el INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE NULIDAD DE OFICIO de la RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 056-2023-MDS/SUBDIVISION/GDUYR, de fecha 15 de setiembre del 2023, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, por la causal de nulidad establecida en el artículo 10° del T.U.O. de la Ley de Procedimiento Administrativo General-Ley N° 27444, numeral 2) y demás considerandos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO 2: NOTIFICAR lo resuelto a: María Patricia Soto Romero, Juana Olga Romero Porteros y Aida Betty Romero Porteros, OTORGÁNDOLE el PLAZO DE 05 DÍAS HÁBILES a efecto de que ejerzan su derecho de defensa mediante su descargo correspondiente y presentación de argumentos y pruebas que estime pertinente.

(...)



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAYÁN



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 127-2025-GM/MDS

Sayán, 20 de noviembre de 2025

Que, mediante Informe N° 160-2025MFMP/SGCFYPUYR/GDURI-MDS la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro, Formalización y Planeamiento Urbano y Rural, manifiesta que;

A través del expediente administrativo N° 0009-2025 de fecha 02 de enero de 2025, la Sra. Joselyn Lizet Andrés Floriano, solicitó la Licencia de Edificación de cerco perimétrico en la modalidad A respecto al predio Sub Lote 1, ubicado en la Calle General Álvarez Arenales del Distrito de Sayán. Asimismo; indica que, dicho expediente fue observado y notificado a la solicitante en fecha 18.07.25 a través de la Carta N° 034-2025-SGOPCFYPUYR-MDS de para la subsanación respectiva; en el cual se le advierte además que, el predio en cuestión se encuentra en un área destinada a vía pública (Pasaje Ayancaja) según plano de lotización aprobado mediante Resolución de Alcaldía N° 317-92/CM-A de fecha 03/11/1992.

Que, de la búsqueda en la base gráfica registral de SUNARP, ha hallado la partida N° 50253154 en la cual precisa que, el predio Sub Lote 1, ubicado en la Calle General Álvarez Arenales del Distrito de Sayán, que cuenta con una extensión de 140.00 m², inscrito primigeniamente a favor de María Patricia Soto Romero, Aida Betty Romero Porteros y Juana Olga Romero Porteros; quienes posteriormente transfirieron mediante contrato de compraventa a favor de la Sra. Joselyn Lizet Andrés Floriano, según Escritura Pública N° 586 de fecha 04-09-2024 inscrita en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) con fecha 06-04-2024.

Que, si bien la compraventa sustentada en inscripción registral gozaría aparentemente de una presunción de válides y legitimidad, según lo estipulado en los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, Artículos modificado por la Ley N° 30313 publicada el 26 de marzo del 2015, el mismo que señala que:

Artículo 2013. Principio de legitimación: El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral: El tercero que, de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, se rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Que, en tal sentido, para el presente caso; expresa que, dicha presunción es relativa (*iuris tantum*) y admite prueba en contrario, ya que, la inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes. Y, en el caso en particular, la subdivisión realizada recae sobre un bien de dominio público (área destinada a vía pública - Pasaje Ayancaja, según Plano de Lotización aprobado mediante Resolución de Alcaldía N° 317-92/CMS-A de fecha 03/11/1992, por lo que, según ello indica que;

Que, además de ello expresa que, la Constitución Política del Perú, en su artículo 73, sobre bienes de dominio y uso público, se determina que: **Artículo 73. Bienes de dominio y uso público.** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concebidos a particulares, conforme a Ley para su aprovechamiento económico.

Que, el Reglamento de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA define que, los bienes de dominio público, en el literal a) del artículo 2, de la siguiente manera: **Artículo 3. De los Términos:** a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que, por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Pág. 2



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAYÁN



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 127-2025-GM/MDS

Sayán, 20 de noviembre de 2025

Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

Por lo que, conforme a lo citado precedentemente, nuestro ordenamiento jurídico protege los bienes de dominio público al darles la calidad de inalienables e imprescriptibles; e incluso para algunos autores, estos bienes de dominio público poseen una calidad o condición de "carga", que no les permite ser vendidos, transferidos libremente o que su propiedad pueda ser adquirida por terceros, incluso en la vía de la prescripción adquisitiva de dominio; sin que previamente sea levantada dicha calidad o condición de dominio público. En ese sentido, la administración, conservación y tutela de los bienes de dominio público, es de competencia de las entidades públicas que vienen administrándolas. Siendo que, la supervisión del carácter inalienable e imprescriptible de los bienes de dominio público, está a cargo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, SBN, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, sin perjuicio de las acciones o coordinaciones que pueda hacer en conjunto con las entidades responsables por la administración y tutela del bien, como los gobiernos regionales o locales. Por lo que, se colige que, los actos de disposición que recaigan sobre estos (bienes de dominio público) resultan nulos de pleno derecho, incluso si acceden al Registro de Predios.

Que, por lo tanto, según los preceptos indicados, "la protección al tercero registral de buena fe", prevista en el artículo 2014 del Código Civil, no resulta plenamente aplicable en el presente caso, debido a que el derecho inscrito es jurídicamente ineficaz. Ello en concordancia con lo establecido en el artículo 140, incisos 2 y 3 del Código Civil, pues el objeto materia de disposición recae sobre un bien de dominio público destinado como aporte reglamentario, lo que lo convierte en un bien fuera del comercio (objeto jurídicamente imposible) y, además, persigue un fin ilícito al intentar desconocer su afectación pública. En tal sentido, el acto jurídico celebrado deviene en nulo de pleno derecho, conforme a lo dispuesto en el artículo 219, incisos 3 y 4 del Código Civil. Asimismo, se advierte que la inscripción registral únicamente genera una apariencia de legitimidad, pero no tiene la virtualidad de convalidar ni sanear la nulidad originaria de la subdivisión, ni de los actos posteriores que se hubieran derivado de ella, dado que la inscripción no transforma en válido lo que en esencia es inválido.

Que, no obstante, en respeto a los principios del debido procedimiento y el derecho de defensa, corresponde **notificar expresamente a la adquirente sobre la iniciación del procedimiento de nulidad mediante la Resolución N° 067-2025-GM/MDS, a fin de que ejerza plenamente sus derechos de contradicción, una exigencia sustantiva que garantiza la igualdad de armas y la posibilidad real de participación del administrado, en el desarrollo del procedimiento.** Asimismo, resulta indispensable disponer la publicidad de la resolución de inicio ante la SUNARP, conforme a lo previsto en la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, en tanto la materia involucra derechos-inscritos en el registro público y la eficacia de los actos registrales frente a terceros de buena fe. Con ello, se asegura no solo la transparencia y la tutela efectiva de los derechos de los administrados directamente involucrados, sino también la protección del tráfico jurídico registral, evitando situaciones de indefensión, incertidumbre o afectación a terceros que pudieran verse perjudicados por la decisión que adopte la administración.

Que, en ese sentido, tanto la notificación como la publicidad registral constituyen manifestaciones concretas del principio de seguridad jurídica que debe orientar la actuación administrativa en los procedimientos de nulidad de oficio.

Que, por otro lado, argumenta que, el pedido de silencio administrativo positivo se presentó posteriormente a la recepción de la carta de observaciones, por lo que, dicho mecanismo no resulta aplicable, más aun tratándose de un bien de dominio público. Por tanto; recomienda que, se realice las acciones siguientes: **1) Notificación expresa a la adquirente: Notifíquese formalmente a la Sra. Joselyn Lizet Andrés Floriano, con el contenido de la Resolución de Gerencia Municipal N° 067-2025-GM/MDS sobre el inicio del procedimiento de nulidad de oficio, otorgándole el plazo legal correspondiente para ejercer su derecho a la defensa;** 2) Publicación e Inscripción en SUNARP: Registrar la Resolución de inicio de nulidad en las partidas N° 50253154; N° 5253156 y, en la partida N° 0800947 (matriz) para dar publicidad al procedimiento; 3) Suspensión de actos posteriores: Suspender cualquier acto administrativo que implique autorización de licencias o transferencias sobre los predios objeto de la resolución, mientras dure el procedimiento de nulidad.

Pág. 3



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAYÁN



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 127-2025-GM/MDS

Sayán, 20 de noviembre de 2025

Que, con Memorándum N° 1472-2025-GM/MDS de fecha 11.09.25, se remitió la documentación a la Oficina de Asesoría Jurídica, para la opinión legal correspondiente

Que, a través del Informe N° 0335-2025-MDS/OGAJ de fecha 11.09.2025, el jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica, respecto al caso en concreto, refiere que; respecto, al derecho de defensa y nulidad de oficio, el Tribunal Constitucional señaló en la sentencia 8065-2025-AA/TC que el derecho de defensa constituye un derecho fundamental de naturaleza procesal que conforma a su vez, el ámbito del debido proceso, y sin el cual no podrá reconocerse la garantía de este último. Por tanto, en derecho fundamental, se proyecta como principio de interdicción para afrontar cualquier indefensión y como principio de contradicción de los actos procesales que pudieran repercutir en la situación jurídica de algunas de las partes, sea en un proceso o procedimiento, o en el caso de un tercero con interés. En ese sentido, el derecho a exponer argumentos, al que hace referencia el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley de Procedimiento administrativo General, forma parte del derecho de defensa y, en definitiva, forma parte de un derecho al debido proceso. Ahora bien, corresponde precisar que pueden darse ocasiones en las que un procedimiento administrativo no cuenta con una prescripción normativa específica que habilite la defensa del administrado o un tercero afectado por el acto administrativo a emitirse. El tribunal constitucional ha estimado que, dicha situación no puede significar la consagración de procedimientos realizados al margen de una mínima observación del derecho de defensa, sin que ello tampoco implique desnaturalizar el procedimiento complejizándolo innecesariamente. Dicho criterio ha sido propuesto por la doctrina y ha sido también acogido por la Corte Suprema, quedando constituido como precedente de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de la Republica en la casación 8125-2009-Del Santa.

Que, en el caso en concreto, debe observarse que, el procedimiento realizado, se trata del ejercicio de la nulidad de oficio y que, el inciso 213.2 del T.U.O. de la Ley N° 27444, señala que, en caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días, para ejercer su derecho a defensa, hecho que, la administración ha cumplido a cabalidad, ya que obra en los actuados la notificación respectiva. Además de ello, expresa que, la Resolución de instauración del inicio del procedimiento administrativo de nulidad de Oficio, Resolución de Gerencia Municipal N° 067-2025-GM/MDS cumple con los requisitos legales que exigen y pueden apreciarse en los fundamentos que van de las páginas 5 y 6 de la citada resolución. Sin embargo, estado al mandato constitucional antes citado, se deberá poner en conocimiento la Resolución de marras a Doña Joselyn Lizet Andrés Floriano como tercero y pueda hacer valer su derecho de defensa por el plazo de cinco (05) días.

Por tanto; emite su **OPINIÓN LEGAL** que, se ponga de conocimiento la Resolución de Gerencia Municipal N° 067-2025-GM/MDS a Doña Joselyn Lizet Andrés Floriano, como tercero y pueda hacer valer su derecho de defensa por el plazo de cinco (05) días.

Estando a lo expuesto y a las consideraciones señaladas en la presente resolución; así como en uso de las facultades conferidas en la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, Ley de Presupuesto para el Año 2025 - Ley N° 32185, Ley de Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 y sus modificatorias, Manual de Organizaciones y Funciones de la Entidad - MOF, Reglamento de Organización y Funciones - ROF, de la Entidad, Resolución de Alcaldía N° 102-2025-MDS/A y demás normativas relacionadas;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1: INCORPORAR al INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE NULIDAD DE OFICIO de la RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 056-2023-MDS/SUBDIVISION/GDUYR a la señora JOSELYN LIZET ANDRÉS FLORIANO en su calidad de TERCERO interesado de acuerdo a los fundamentos señalados en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO 2: NOTIFICAR la RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N°067-2025-GM/MDS a la señora JOSELYN LIZET ANDRÉS FLORIANO a fin de poder hacer valer su derecho de defensa en el plazo de 05 días hábiles; la misma que surtirá efectos a partir de su notificación.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAYÁN



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 127-2025-GM/MDS

Sayán, 20 de noviembre de 2025

ARTÍCULO 3: ENCARGAR a la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro, Formalización y Planeamiento Urbano y Rural efectuar todas las acciones que le competen, como resultado de lo aprobado en la presente resolución.

ARTÍCULO 4: EFECTUAR la notificación del presente acto resolutivo a las áreas correspondientes, para su conocimiento y asimismo ENCARGAR a la Oficina de Tecnología de la Información y Gobierno digital, para la publicación en el Portal Web Institucional.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAYÁN

Abg. Diego Armando Flores Mejía
CAH. N° 865
GERENTE MUNICIPAL

C.c. Archivo.

Pág. 5