



Resolución de Alcaldía

N° 059-2026-MDBSH

La Banda de Shilcayo, 31 de marzo del 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BANDA DE SHILCAYO

VISTO:

El Memorando N.º 053-2026-MDBSH/ALC, de fecha 27 de marzo de 2026; el Informe N.º 063-2026-MDBSH/GM, de fecha 24 de marzo de 2026; el Informe N.º 0098-2026-MDBSH-GDURI, de fecha 23 de marzo de 2026; el Informe N.º 307-2026/CAM-JDPCOT-GDURI/MDBSH, de fecha 20 de marzo de 2026; la Carta N.º 049-2026-ACS, de fecha 19 de marzo de 2026; el Informe Legal N.º 337-2025-MDBSH-OAJ, de fecha 28 de octubre de 2025; el Expediente N.º 20143, referido al procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio promovido por Bryan Reátegui Cumapa; el Expediente N.º 16162-2025, referido a la oposición formulada por Mariluth Cumapa Tuanama, en representación de Felipe Santiago Cumapa Ysuiza; y demás actuados; y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; asimismo, conforme a los artículos 20 numeral 6 y 43 de la citada Ley, corresponde al alcalde dictar resoluciones de alcaldía y resolver los asuntos administrativos a su cargo.

Que, el artículo 70 de la Constitución Política del Perú reconoce que el derecho de propiedad es inviolable y que el Estado lo garantiza; en tal virtud, toda actuación administrativa que incida en la formalización, reconocimiento, declaración o saneamiento de derechos de propiedad debe observar estrictamente el principio de legalidad, el debido procedimiento y la tutela efectiva de los derechos de terceros. En la doctrina del Derecho Administrativo, ello se traduce en la exigencia de una **autotutela declarativa excepcional y motivada**, en virtud de la cual la Administración puede revisar sus propios actos solo cuando advierta vicios graves de invalidez y siempre dentro de las garantías del administrado.

Que, el artículo 11.3 de la Ley N.º 28687 dispone que los procedimientos administrativos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio exigen el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 950 del Código Civil; a su turno, el citado artículo 950 prescribe que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años, o a los cinco años cuando median justo título y buena fe. En sede administrativa, estos



"Año de la Esperanza y Fortalecimiento de la Democracia"

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
LA BANDA DE SHILCAYO

presupuestos materiales no pueden presumirse de manera automática ni parcial, sino que deben encontrarse **plenamente verificados** respecto del área total materia del pedido.

Que, el TUO de la Ley N.º 27444, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, establece en su artículo IV del Título Preliminar los principios de **legalidad, debido procedimiento y verdad material**, imponiendo a la autoridad el deber de actuar con sujeción al ordenamiento jurídico, garantizar el derecho de defensa y verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones. Del mismo modo, el artículo 3 del referido TUO prevé como requisitos de validez del acto administrativo, entre otros, el **objeto o contenido lícito y jurídicamente posible, la motivación y el procedimiento regular**.

Que, el artículo 10 del TUO de la Ley N.º 27444 dispone que son causales de nulidad de pleno derecho, entre otras, i) la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias; y ii) el defecto o la omisión de alguno de los requisitos de validez del acto administrativo; mientras que los artículos 11, 12 y 213 del mismo TUO regulan, respectivamente, la instancia competente para declarar la nulidad, los efectos declarativos y retroactivos de esta, y la potestad de nulidad de oficio cuando el acto, aun firme, agravia el interés público o lesiona derechos fundamentales.

Que, del examen de autos se advierte que mediante **Resolución de Alcaldía N.º 168-2025-MDBSH**, de fecha 04 de agosto de 2025, se dispuso la anotación preventiva por prescripción adquisitiva de dominio vía administrativa a favor de **Bryan Reátegui Cumapa**, respecto del predio ubicado en la Asociación de Vivienda "02 de Febrero", Lote 23, Mz. B, con un área de 204.80 m² y Partida Registral N.º 11007283, acto emitido con base, entre otros, en el Informe Legal N.º 219-2025-OAJ/JCWO-MDBSH y el Informe Técnico N.º 537-2025/GMNA-JDPCOT-GDURI/MDBSH.

Que, posteriormente, con fecha 01 de octubre de 2025, **Mariluth Cumapa Tuanama**, en representación de **Felipe Santiago Cumapa Ysuiza**, formuló oposición al trámite de prescripción adquisitiva de dominio, sosteniendo que el área objeto del procedimiento no correspondía íntegramente al solicitante y que se superponía con derechos preexistentes de terceros, particularmente sobre el Lote 24, Mz. B, adjuntando contrato privado de compraventa, poder y demás instrumentales de respaldo.

Que, de la evaluación técnica posterior contenida en la Carta N.º 049-2026-ACS y recogida en el Informe N.º 307-2026/CAM-JDPCOT-GDURI/MDBSH, se concluye que: i) el área que el solicitante pretende prescribir, ascendente a 204.80 m², resulta incongruente con el frente consignado en su propio contrato de compraventa; ii) el administrado poseería básicamente solo una parte del predio y no la integridad del área materia de la pretensión; iii) no se acredita, por tanto, la posesión **continua, pacífica, pública y como propietario** respecto del total del área; y iv) la resolución originaria fue emitida sin ponderar adecuadamente la preexistencia de derechos de terceros ni la real extensión de la posesión efectiva. Tales hallazgos desvirtúan el presupuesto material de la prescripción adquisitiva y evidencian un déficit de comprobación fáctica incompatible con el principio de verdad material.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
LA BANDA DE SHILCAYO

"Año de la Esperanza y Fortalecimiento de la Democracia"

Que, a su vez, el Informe Legal N.º 337-2025-MDBSH-OAJ concluye que existe fundamento jurídico suficiente para declarar la nulidad de oficio de la Resolución de Alcaldía N.º 168-2025-MDBSH, recomendando además que, con los elementos ya obrantes en el expediente, se emita nuevo pronunciamiento declarando la improcedencia del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio y se gestione la cancelación de la anotación preventiva, de existir asiento registral derivado del acto inválido.

Que, en consecuencia, este Despacho advierte que la Resolución de Alcaldía N.º 168-2025-MDBSH incurrió, de manera concurrente, en las siguientes causales de nulidad: **a)** la prevista en el **numeral 1 del artículo 10** del TUO de la Ley N.º 27444, por contravenir el artículo 950 del Código Civil y el artículo 11.3 de la Ley N.º 28687, al reconocer efectos favorables a una situación posesoria que no reúne los presupuestos legales exigidos; y **b)** la prevista en el **numeral 2 del artículo 10** del TUO de la Ley N.º 27444, por defecto en los requisitos de validez del acto administrativo, en particular en su **objeto o contenido** (artículo 3 numeral 2), **motivación** (artículo 3 numeral 4) y **procedimiento regular** (artículo 3 numeral 5), al haberse sustentado en una verificación insuficiente de la posesión real y de la eventual afectación de derechos de terceros.

Que, la nulidad de oficio constituye una potestad de revisión excepcional que no persigue reabrir discrecionalmente procedimientos fenecidos, sino restablecer la juridicidad objetiva cuando un acto firme favorable ha sido emitido con vicios graves. En el presente caso, el mantenimiento del acto inválido no solo comprometería la regularidad del saneamiento físico-legal, sino que proyectaría efectos registrales lesivos sobre la propiedad y la seguridad jurídica de terceros, configurándose así el presupuesto del **agravio al interés público** y la posible **lesión de derechos fundamentales**, exigidos por el artículo 213.1 del TUO de la Ley N.º 27444.

Que, asimismo, el artículo 213.2 del TUO de la Ley N.º 27444 faculta, además de declarar la nulidad, a resolver el fondo del asunto si se cuenta con elementos suficientes para ello; y cuando no sea posible, dispone la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo. En el presente caso, los actuados técnicos y legales incorporados al expediente permiten emitir pronunciamiento de fondo sobre la **inviabilidad de la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva en sede administrativa**, razón por la cual corresponde declarar la **improcedencia** del procedimiento iniciado por Bryan Reátegui Cumapa, sin necesidad de reponer actuaciones inútiles.

Que, conforme al artículo 12.1 del TUO de la Ley N.º 27444, la declaración de nulidad tiene efecto declarativo y retroactivo a la fecha del acto, salvo derechos adquiridos de buena fe por terceros; por ello, anulada la Resolución de Alcaldía N.º 168-2025-MDBSH, corresponde dejar sin efecto sus consecuencias administrativas y promover la cancelación de la anotación preventiva que hubiera generado en sede registral.

Estando a lo expuesto, y en uso de las facultades conferidas por la Constitución Política del Perú, la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el Código Civil, la Ley N.º 28687 y el TUO de la Ley N.º 27444, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS;





SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO de la Resolución de Alcaldía N.º 168-2025-MDBSH, de fecha 04 de agosto de 2025, por encontrarse incurso en las causales de nulidad previstas en los numerales 1 y 2 del artículo 10 del TUO de la Ley N.º 27444, en concordancia con el artículo 3 numerales 2, 4 y 5, el artículo 213 del mismo cuerpo normativo, el artículo 950 del Código Civil y el artículo 11.3 de la Ley N.º 28687, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DECLARAR IMPROCEDENTE el procedimiento administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio promovido por Bryan Reátegui Cumapa, tramitado en el Expediente N.º 20143, respecto del predio ubicado en el Jr. Rosario Flores Viena C-04, Lote 23, Mz. B, Asociación de Vivienda 02 de Febrero, distrito de La Banda de Shilcayo, provincia y departamento de San Martín, al no encontrarse acreditados los presupuestos materiales exigidos por el artículo 950 del Código Civil para la declaración de propiedad por prescripción en sede administrativa y existir afectación a derechos de terceros.

ARTÍCULO TERCERO. - DISPONER que la Gerencia de Desarrollo Urbano, Rural e Infraestructura, a través de la División de Planeamiento, Catastro y Ordenamiento Territorial, proceda al archivo definitivo del procedimiento administrativo materia de autos y adopte las medidas administrativas necesarias para el cumplimiento de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER que la División de Planeamiento, Catastro y Ordenamiento Territorial gestione ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP la cancelación de la anotación preventiva derivada de la Resolución de Alcaldía N.º 168-2025-MDBSH, de existir asiento registral extendido como consecuencia del acto que por la presente se invalida.

ARTÍCULO QUINTO. - NOTIFICAR la presente resolución a Bryan Reátegui Cumapa y a Mariluth Cumapa Tuanama, en representación de Felipe Santiago Cumapa Ysuiza, así como a la Gerencia Municipal, a la Gerencia de Desarrollo Urbano, Rural e Infraestructura, a la División de Planeamiento, Catastro y Ordenamiento Territorial, para los fines de ley.

ARTÍCULO SEXTO. - DISPONER, de conformidad con el artículo 11.3 del TUO de la Ley N.º 27444, que se evalúe el deslinde de responsabilidades que correspondan si del expediente se advirtiera ilegalidad manifiesta en la emisión del acto invalidado.

ARTÍCULO SEPTIMO. - ENCARGAR a la Secretaría General, Imagen Institucional y Relaciones Públicas la notificación, registro y publicación de la presente resolución conforme a sus competencias.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BANDA DE SHILCAYO
Alcalde
Alberto Enrique Hildebrandt Pinedo

