



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 311 -2011-GRC/GA

Callao,

25 NOV. 2011

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° 24927, recepcionado con fecha 02 de setiembre de 2011, presentado por doña Rita Carmen CACHA Arias, con domicilio legal en la Av. Arequipa N° 340, oficina 208, Urb. Santa Beatriz – LIMA, mediante el cual interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 307-2011-GRC/GA/JPECPYPPNP, de fecha 22 de julio de 2011, y el Informe Legal N° 083-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 28703 – Ley que autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado de los lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se dispone en su **Artículo 2°.- De la Autorización de la Reversión** Autorízase al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que en coordinación con la Superintendencia de Bienes Nacionales realicen las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de aquellos terrenos del Proyecto Especial "Ciudad Pachacutec" donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación; y en su **Artículo 5°.- Del Reconocimiento de los Contratos de Adjudicación** Reconócese la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación, y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes;

Que, mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, estableciendo en su **Artículo 1°.- OBJETIVO** El presente Reglamento establece el procedimiento administrativo con la finalidad de revertir al dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hayan cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de sus contratos de adjudicación, así como el procedimiento de adjudicación de dichos lotes a sus actuales poseedores (...); disponiendo en su **Artículo 7°.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO** Son objeto de resolución de contrato y posterior reversión a favor del Estado los lotes de terreno de propiedad privada transferidos por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec que se encuentren afectos a cualquiera de las causales de resolución establecidas en la cláusula sexta del contrato (...); y estipulándose en su





Artículo 8°.- PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (...) 8.2 Dentro del término antes señalado el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec expedirá una Resolución mediante la cual: a) Se declara iniciado la resolución del contrato (...); entendiéndose que el Reglamento citado regula dicho procedimiento especial desde el procedimiento de Resolución de Contrato o Reconocimiento del Derecho de Propiedad hasta la posterior reversión a favor del Estado, de ser el caso;

Que, mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que todo lo referente al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 000016, de fecha 20 de junio de 2011, el Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao, encarga a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial, efectúe el Saneamiento Físico Legal de las áreas de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 307-2011-GRC/GA/JPECPYPPNP, de fecha 22 de julio de 2011, el Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, DECLARA la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y la administrada doña Rita Carmen CACHA Arias, respecto al predio ubicado en Mz. G, Lote 10, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 5, Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, en mérito de haberse incurrido en la causal 4 de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación, la misma que se condice con el literal e) Artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, no habiéndose fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En consecuencia, se deberán cesar los efectos de la relación contractual instaurada a mérito del citado instrumento, para cuyo efecto, se deberá notificar con el mérito de la presente a la interviniente en este procedimiento, salvando su derecho de ejercer su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes;

Que, mediante escrito de vistos, la recurrente interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 307-2011-GRC/GA/JPECPYPPNP, de fecha 22 de julio de 2011, sosteniendo que en los contratos con prestaciones recíprocas, cuando una de las partes incumple a su prestación, la otra puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato tal como lo dispone el artículo 1428° del Código Civil, y que cualquier acción real habría prescrito en el año 2003, considerando que el contrato data del 27 de setiembre del 1993; así mismo, señala que el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec no podría ser juez y parte, considerando que estaba obligado a entregar los predios urbanizados; y que habría acreditado su título de propiedad con su registro predial en los Registros Públicos y acreditado la posesión sobre el predio en el año 1993 y 1995;





311

Que, la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, establece en su Artículo 209° que, “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”; siendo en este caso la autoridad competente para resolver el presente Recurso impugnatorio el Gerente de Administración;

Que, en el Recurso de vistos, se observa que el mismo fue interpuesto por la impugnante dentro del plazo de Ley, esto es dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de notificada la Resolución Jefatural N° 307-2011-GRC/GA/JPECPYPPNP, de fecha 22 de julio de 2011, según cargo de notificación de fecha 26 de agosto de 2011;

Que, en relación a los argumentos expuestos por la impugnante, sobre la pretendida aplicación del artículo 1428° del Código Civil, resulta pertinente precisar que habiendo sido declarado la ejecución del Proyecto Especial “Ciudad Pachacútec”, de interés social para fines de vivienda, y tratándose el predio sub – materia, de uno ubicado en el referido Proyecto, el presente procedimiento es de naturaleza especial que se sujeta al marco normativo previsto para el procedimiento de Reversión a favor del Estado de aquellos lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hayan cumplido con la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación, esto es la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y su modificatoria Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA; procedimiento especial que hasta que no concluya de ser el caso, con el reconocimiento de la Propiedad del Adjudicatario respecto al predio, conforme lo dispone el artículo 5° de la citada Ley, no le alcanzan los extremos del derecho de propiedad, consecuentemente el presente procedimiento de Resolución de Contrato de Adjudicación ha proseguido conforme a la legislación especial;

Que, de otro lado, respecto de la referida “prescripción de la acción para la Resolución de Contrato” resulta pertinente precisar que la misma ha quedado desvirtuada, considerando que el procedimiento especial seguido contra la recurrente, se inicia con la Resolución Jefatural N° 010-2008 - REGIÓN CALLAO/JPEPC, de fecha 16 de octubre de 2008, en aplicación del procedimiento especial de Reversión a favor del Estado de aquellos lotes de terreno del Proyecto Especial “Ciudad Pachacútec” donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación, regulado por la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006 VIVIENDA, normas legales que datan de los años 2006 y 2007, y que desvanecen los argumentos de la recurrente;

Que, así mismo tratándose el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec de un proyecto especial creado por necesidad de vivienda, resulta incongruente a dicha necesidad social que, la impugnante lejos de hacer vivencia sobre el predio sub – materia no





haya ejercido posesión sobre el mismo, conforme lo establece la legislación especial y que por el contrario resida en otro predio, según su Documento Nacional de Identidad;

Que, de otro lado, revisadas las copias de los documentos privados aludidos por la impugnante, se advierte que los mismos corresponden a comunicados de la Asociación Pro – Vivienda SOL Y MAR, en los años 1993 y 1995, los mismos que han quedado desvirtuados con la verificación de campo de fecha 18 de marzo de 2011, que registra a otra persona como poseionaria del predio sub – materia, consecuentemente no habiéndose desvirtuado el incumplimiento de las obligaciones contenidas en la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación, celebrado con fecha 27 de setiembre de 1993, como son: (...) 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años contados a partir de la entrega del terreno, concordante con el literal e), Artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 28703, CAUSALES DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO: (...) e) No residir ni haber fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicado en el término de tres (3) años contados a partir de la fecha de entrega del terreno, al no haber ejercido la posesión sobre el lote de terreno adjudicado conforme lo establece la normatividad sobre la materia; y no habiéndose desvirtuado ninguno de los fundamentos de la impugnada, corresponderá declararse infundado el presente recurso impugnatorio, confirmándose en todos sus extremos la alzada;

Que, de conformidad a lo dispuesto por la Ley 28703, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, y su modificatoria aprobada mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, y las facultades otorgadas a través de la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de junio de 2011;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar **INFUNDADO** el Recurso de Apelación interpuesto por doña Rita Carmen CACHA Arias, contra la Resolución Jefatural N° 307-2011-GRC/GA/JPECPYPPNP, de fecha 22 de julio de 2011, que declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación celebrado con fecha 27 de setiembre de 1993, sobre el predio ubicado en la Mz. G Lte. 10, Barrio XII, Grupo Residencial 5, Sector F, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec del Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01027169, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución, confirmándose la alzada en todos sus extremos.

ARTÍCULO SEGUNDO: DAR por agotada la Vía Administrativa, de conformidad con lo establecido en el Artículo 218° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, debiendo elevarse lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con el objeto de que lleve a cabo las acciones propias de su competencia.



311



ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR a doña Rita Carmen CACHA Arias, la presente Resolución, con arreglo a Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Lic. SALVADOR CASTAÑEDA CORDOVA
Gerente de Administración