



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 484 -2012-GRC/GA

Callao,

17 DIC. 2012

VISTOS:

El escrito registrado con HOJA DE RUTA Nro. 027648, recepcionado con fecha 05 de octubre de 2012, presentado por don Segundo Mariano **HEREDIA** Medina, con domicilio procesal en el Jirón Moquegua N° 182, oficina 309, Lima; mediante el cual interpone Recurso de Apelación contra la **Resolución Jefatural N° 1377-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 06 de setiembre de 2012, y el Informe Legal Nro. 017-2012-GRC-GA-OGP-JPECPYPPNP; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante LEY Nro. 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 Pachacútec” 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, a través del DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nro. 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 poseisionarios (...); 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 determinándose 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 iniciada la resolución del contrato (...); entendiéndose que el citado Reglamento regula el procedimiento especial desde la 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 Nro. 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley Nro. 28703, aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 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, el Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao, a través de la Ordenanza Regional Nro. 000016 de fecha 20 de junio de 2011, 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, el Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, mediante la **Resolución Jefatural N° 1377-2012-GRC/GA-OGP-JPECPPNP**, de fecha 06 de setiembre de 2012, "DECLARA la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el administrado don Segundo Mariano **HEREDIA** Medina, respecto al predio ubicado en la Manzana D, Lote 10, Barrio X, Grupo Residencial 2, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01024247 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en razón de haberse incurrido en la causal de resolución contractual contenida en el cuarto párrafo de la Cláusula Sexta del contrato de adjudicación, la misma que concuerda con el Literal e) Artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-MTC, al no haber 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 al interviniente en este procedimiento, salvando su derecho de ejercer su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes";

Que, a través del escrito de Vistos, el recurrente don Segundo Mariano **HEREDIA** Medina, interpone Recurso de Apelación contra la **Resolución Jefatural N° 1377-2012-GRC/GA-OGP-JPECPPNP**, de fecha 06 de setiembre de 2012, argumentando que, 1.- Interpone las excepciones de Prescripción y Caducidad de la Acción, las mismas que deberán ser declaradas fundadas y que fueron rechazadas por la instancia inferior, puesto que han trascurrido más de 19 años desde la firma del contrato de adjudicación, habiendo quedado firme su derecho de propiedad, al haber prescrito y caducado toda posibilidad de resolver el mencionado contrato, de conformidad con los artículos 2001°, 2006° del Código Civil y 70° de la Constitución Política del Estado, que las razones por las cuales se rechazó la aplicación de los Artículos en cuestión fue por el carácter especial de las leyes que amparan este procedimiento administrativo, que a pesar de su naturaleza no pueden sustraerse al control Constitucional; 2.- que, al adquirir la titularidad del predio sub materia de forma onerosa, este derecho se encuentra amparado por el Artículo 70° de la Constitución Política del Estado, en consecuencia el Gobierno Regional del Callao, esta en la obligación de respetar el derecho que invoca el recurrente; 3.- que, en el caso que se pretenda resolver el contrato de adjudicación, el Estado a través del Gobierno Regional del Callao, deberá pagar el Justiprecio ascendente a la suma de \$ 30,000.00 dólares americanos, más los intereses devengados en 19 años desde la fecha de compra del inmueble; 4.- que, la persona de Filea Esther **CHACON** Chávez, quien se encuentra ocupando el predio sub materia, es una invasora de su propiedad contra la que ha entablado juicios civiles y penales;





464

Que, la LEY Nro. 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone 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”; considerándose en este caso, la autoridad competente para resolver el presente Recurso impugnatorio, el Gerente de Administración;

Que, en relación al recurso de Vistos, se observa que el mismo ha sido interpuesto por el impugnante dentro del plazo de Ley, esto es, dentro de los **QUINCE (15) días hábiles** computados desde la fecha de la notificación de la **Resolución Jefatural N° 1377-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 06 de setiembre de 2012, según cargo de notificación de fecha 17 de setiembre de 2012;

Que, referente a las excepciones que plantea el recurrente y a la aplicación de los Artículos 2001° y 2006° del Código Civil, invocando la Prescripción y la Caducidad del procedimiento administrativo de Resolución del Contrato de Adjudicación que suscribió con el Estado, y que constituye un acto jurídico de aplicación de los Artículos antes mencionados, resulta erróneo si se tiene en consideración que el presente procedimiento administrativo, se encuentra regulado por la Ley N° 28703 y su Reglamento el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y es llevado a cabo por el Gobierno Regional del Callao, de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y la Ordenanza Regional N° 000016, de fecha 20 de junio de 2011, de lo que se infiere que nos encontramos frente a bienes públicos, no siendo aplicable las normas de derecho privado como erróneamente invoca el impugnante;

Que, referente al derecho de propiedad que menciona el administrado sobre el pago de suma de dinero por el predio sub materia, y que se encuentra amparado por el Artículo 70° de la Constitución Política del Estado, se precisa que este se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió con el Estado; y, que hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad del Adjudicatario respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho que el recurrente señala tener;

Que, con respecto al pago del Justiprecio que solicita el recurrente en el caso de resolverse el contrato de adjudicación que suscribió con el Estado, se precisa que al estar frente a bienes públicos no son aplicables las normas de derecho privado como erróneamente vuelve a invocar el impugnante, lo cual queda desestimado;

Que, al ser este un procedimiento administrativo regido por normas de carácter especial, corresponde al administrado adjudicatario desvirtuar la imputación establecida en la Resolución de inicio del presente procedimiento, *por lo que debe demostrar si actualmente cumple con ejercer la posesión efectiva del lote de terreno que le fue adjudicado mediante el contrato de adjudicación suscrito con el Estado.* De la evaluación de los actuados, se tiene que en la Ficha de Inspección Técnico – Legal, de fecha 18 de junio de 2012, se deja constancia que el lote de terreno ubicado en la Manzana D, Lote 10, Barrio X, Grupo Residencial 2, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, se encuentra ocupado por Filea Esther CHACON Chávez, quien ejerce la posesión



efectiva del mismo, siendo la referida Ficha de Inspección, prueba concluyente del incumplimiento por parte del impugnante del Numeral 4, de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación, configurándose la causal de Resolución contractual, establecida en el Artículo 10, Literal e), del Reglamento de la Ley N° 28703, de lo que se concluye que el administrado no ha podido desvirtuar la imputación formulada por la administración;

Que, el predio ubicado en Manzana D, Lote 10, Barrio X, Grupo Residencial 2, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, fue transferido al impugnante, por fines de interés social y para uso exclusivo de vivienda, supuesto fáctico que en el presente caso no ha cumplido el recurrente, al no haber 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 a partir de la entrega del terreno, concordante con el literal e), **Artículo 10.-** del Reglamento de la Ley Nro. 28703, **CAUSALES DE RESOLUCION DE CONTRATO: (...) e) No residir ni haber fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicado en el término de tres (03) años contados a partir de la fecha de entrega del terreno; en consecuencia, al no haber ejercido el impugnante, la posesión sobre el lote de terreno adjudicado conforme lo establece la normatividad de la materia; corresponde declararse infundado el Recurso administrativo de apelación presentado por el administrado don Segundo Mariano HEREDIA Medina, confirmándose en todos sus extremos la impugnada;**

Que, en conformidad a lo dispuesto en la LEY Nro. 28703 y su Reglamento, aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA y, su modificatoria aprobada por DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA; LEY Nro. 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General y, las facultades otorgadas a través de la Ordenanza Regional Nro. 000016 de fecha 20 de junio de 2011;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto por don Segundo Mariano HEREDIA Medina, contra la **Resolución Jefatural N° 1377-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 06 de setiembre de 2012, que declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el mencionado administrado, respecto al predio ubicado en la Manzana D, Lote 10, Barrio X, Grupo Residencial 2, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01024247 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 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**, en conformidad a lo dispuesto en el Artículo 218° de la LEY Nro. 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.





464

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR la presente Resolución, a don Segundo Mariano HEREDIA Medina, con arreglo a Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Ing. ROWLAND CUYA CORONADO
Gerente de Administración