



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 624 -2013-GRC/GA

CHRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 29 NOV. 2013

29 NOV. 2013

VISTOS:

El escrito registrado con la Hoja de Ruta N° 027492 de fecha 25 de octubre del 2013, presentada por don Esteban Marino **QUESADA** García y su cónyuge doña Cristina ALHUAY Meza, ambos con domicilio legal en Jirón Los Licopodios N° 144 Urbanización San Hilarión distrito de San Juan de Lurigancho - Lima, mediante la cual interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 23 de setiembre del 2013; y el Informe N° 062-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 15 de noviembre del 2013; 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 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 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;





CHRISTIAN GUARIBERTE RIVERA LA CRUZ
de la Oficina de Ejecución del Presupuesto y Archivos
GOBIERNO REGIONAL NRO. 28703

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

29 NOV. 2013

Que, mediante Ordenanza Regional Nro. 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° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 23 de setiembre del 2013; el Jefe del Proyecto Especial Pachacútec, resuelve declarar la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario Jose Pedro COPA Alave, respecto del predio ubicado en la Manzana E, Lote 07 Barrio XI, Grupo Residencial 3A, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01025658 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; al haber incurrido en la causal de Resolución Contractual contenida en el cuarto párrafo de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación, la misma que se condice con el literal e) del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 27803 aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-MTC, notificándose a los administrados con la referida resolución, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes en el plazo legal de quince días hábiles;

Que, mediante Hoja de Ruta N° 027492 de fecha 25 de octubre del 2013, los recurrentes don Esteban Marino **QUESADA** García y su cónyuge doña Cristina ALHUAY Meza, interponen Recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 23 de setiembre del 2013; señalando que cuentan con interés y legitimidad para obrar, al tener la calidad de propietarios del predio materia del presente procedimiento administrativo, por haber adquirido dicho bien del adjudicatario originario don Jose Pedro COPA Alave, los impugnantes señalan que la resolución impugnada, debe ser declarada Nula, puesto que no ha meritado, lo expuesto en los descargos formulados en su escrito de fecha 3 de octubre del 2012, los mismos que acreditan la posesión y la construcción sobre el predio sub materia, debiéndose ordenar nueva Inspección Técnica para acreditar la legitimidad del poseedor actual del predio; para luego emitirse la resolución correspondiente, asimismo no ha sido materia de pronunciamiento el medio probatorio signado con el número 3, ofrecido en los los descargos mencionados, relativo a la compraventa del predio con fecha 30 de mayo del 2007, y que fue regularizado recién el 28 de diciembre del 2011, puesto que el recurrente por ser militar no contaba con DNI. Así mismo los recurrentes señalan que cuentan con sentencia de segunda instancia que declara fundada la demanda de desalojo, razón por la cual la administración de acuerdo al artículo 64° de la Ley 27444 debió solicitar al órgano jurisdiccional sobre las acciones realizadas para mejor resolver, debiendo revocarse la apelada al no haberse seguido un debido proceso;

Que, la administración, mediante Resolución Jefatural N° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 23 de setiembre del 2013; resolvió el contrato de adjudicación otorgado a favor del adjudicatario originario don Jose Pedro COPA Alave, siendo que los recurrentes alegan haber presentado la Hoja de Ruta N° 027415, de fecha 03 de octubre del 2012, señalando que, con fecha 30 de mayo del 2007, han adquirido el predio sub-materia con fecha anterior a la anotación preventiva, que





624

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

[Handwritten signature]

GERENTE GENERAL GERMAN MORALES DE LA CRUZ
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

29 NOV. 2013

publicita el inicio del procedimiento administrativo de Resolución de contrato del adjudicatario originario, dicha transferencia se inscribió en la partida electrónica del predio sub materia con fecha 17 de enero del año 2012, sin embargo de haberse inscrito en la Partida Electrónica N° P01025658, Asiento 00002, se verifica que los recurrentes Esteban Marino **QUESADA** García y su cónyuge doña Cristina ALHUAY Meza, han inscrito su derecho sobre el predio sub materia el día fecha 17 de enero del año 2012, sin embargo, se aprecia también que con fecha 25 de septiembre de 2009, se anotó la inscripción registral de carga, constando que la anotación del inicio del presente procedimiento administrativo, data del 18 de noviembre del 2008, por ser la fecha de presentación del título de dicha anotación, por lo que siendo dicha fecha anterior, prevalece sobre los actos jurídicos celebrados y registrados con fecha posterior, de lo que se infiere que la compra venta de fecha 28 de diciembre del año 2011 y registrada con fecha 17 de enero del año 2012, debe sujetarse al resultado del presente procedimiento administrativo, en aplicación del artículo 2012° del Código Civil, "se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones";

Que, en ese sentido se procede al análisis de los argumentos y los medios de prueba anexados, por los impugnantes en el recurso de la referencia, verificándose que respecto a la copia de la sentencia de primera instancia que acompañan a su recurso, la misma que declara fundada la demanda de desalojo por ocupante precario, así como la copia simple de la Sentencia emitida por el Superior Jerárquico que confirma dicho fallo judicial, ordenando que el demandado Nazario Víctor Lagos Zevallos cumpla con desocupar el predio sub-materia, respecto a dicha decisión judicial cabe precisar que la administración no puede paralizar su actuación administrativa, debido a que la mencionada orden judicial tiene como fin proteger el derecho de posesión, siendo que el presente procedimiento administrativo se refiere al derecho de propiedad que puede resultar materia de reversión, siendo que solo puede paralizarse el accionar administrativo en caso de existir una orden judicial que expresamente disponga dicha suspensión o paralización conforme lo dispone el artículo 63.2 de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, lo que no ha sucedido en el presente caso;



En tal razón y visto el informe N° 062-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 15 de noviembre del 2013, se aprecia que la resolución impugnada, ha considerado todas las cuestiones de hecho y derecho aplicables al caso concreto, así como se ha respetado el debido proceso, así como los principios que regulan el procedimiento administrativo contenidos en al Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, no evidenciándose elementos de juicio favorables a los administrados, puesto que se ha verificado el incumplimiento del adjudicatario originario don Jose Pedro COPA Alave, de las obligaciones estipuladas en el numeral 4), de la sexta cláusula del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, de lo que se colige que al no poder desvirtuar dicho incumplimiento, se configura la causal de resolución contractual, establecida en el inciso e), del artículo 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, lo que se encuentra debidamente sustentado con el Informe Técnico Legal N° 432-2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 03 de setiembre de 2013, practicada sobre el predio sub materia, en la que se encontró a terceros ejerciendo la posesión efectiva del lote de terreno adjudicado, concluyendo fehacientemente, que el adjudicatario originario no ha fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio, que la mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993; no habiendo podido el adjudicatario originario desvirtuar la imputación formulada por la administración, máxime si las citadas normas legales disponen que hasta que no se

29 NOV. 2013



CHRISTIAN OMAR TELLO VILLALBA DE LA CRUZ
Gerente de la Municipalidad de Ventanilla
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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 efectos de los expedientes del derecho de propiedad; derecho que debe ser otorgado al adjudicatario cuando haya tenido posesión y vivencia efectiva del predio adjudicado, lo que no se ha producido en este caso, razón por la cual la entidad en uso de sus atribuciones legales normadas y en el uso de sus facultades ha resuelto el contrato de adjudicación otorgado a favor del adjudicatario originario;

Que, en tal sentido, se advierte que las pruebas presentadas por los recurrentes, no han logrado desvirtuar lo resuelto por la administración mediante la resolución impugnada, puesto que se refieren a otro asunto y no a la materia del presente procedimiento y en aplicación de lo dispuesto por artículo 208° de la Ley 27444 – ley de Procedimiento Administrativo General, debe desestimarse el recurso de reconsideración presentado contra la resolución impugnada;

Que, en conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 28703, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, y su modificatoria aprobada por 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 RECONSIDERACION interpuesto por los recurrentes, contra la Resolución Jefatural N° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 23 de setiembre del 2013; que dispone la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario originario don Jose Pedro COPA Alave respecto del predio ubicado en la Manzana E, Lote 07 Barrio XI, Grupo Residencial 3A, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01025658 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; por los fundamentos expuestos, manteniéndose los efectos de la impugnada en todos sus extremos.

ARTICULO SEGUNDO: Disponer que el área de notificaciones cumpla con **NOTIFICAR** a los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo con copia de la presente Resolución, con arreglo a Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Ing. ROWLAND CUYA CORONADO
Gerente de Administración