



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 256 -2014-GRC/GA

Callao, 16 SEP 2014

ESTEBAN STAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
de la Oficina de Trámite Documentario y Archi-

VISTOS:

La Hoja de Ruta N° 011595 de fecha 22 de mayo del 2014, presentada por ESTEBAN MARINO QUESADA GARCÍA y CRISTINA ALHUAY MEZA, con domicilio procesal en Jirón Los Licopodios N° 144 Urbanización San Hilarión, Distrito de San Juan de Lurigancho, mediante el cual interponen Recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 214-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 21 de Marzo del 2014 que declara infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 23 de setiembre del 2013;

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 poseesionarios (...); 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 N° 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;

f



ESTEBAN MARINO QUESADA GARCIA
Gerencia de Administración

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, con fecha 14 de marzo de 2012, se notificó al adjudicatario originario JOSÉ PEDRO COPA ALAVE, con la Resolución N° 010-2008-GRC-GA/JPECP de fecha 16 octubre del 2008, que versa sobre el inicio del Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato o Reconocimiento del Derecho de Propiedad y Posterior Reversión a Favor del Estado, respecto del predio materia del presente procedimiento administrativo de reversión;

Que, se verificó que ESTEBAN MARINO QUESADA GARCIA y CRISTINA ALHUAY MEZA, se apersonaron al presente procedimiento administrativo, mediante la Hoja de Ruta N° 003220, de fecha 03 de febrero del 2012 y la Hoja de Ruta N° 012598 de fecha 08 de mayo del 2012, comunicando a la entidad que con fecha 28 de setiembre del 2011, adquirieron mediante compra venta al adjudicatario originario José Pedro Copa Alave y que dicha transferencia se encuentra inscrita en la partida registral N° P01025658 correspondiente al predio sub materia;

Que, con fecha 19 de setiembre de 2012, se notificó a los actuales titulares registrales ESTEBAN MARINO QUESADA GARCIA y CRISTINA ALHUAY MEZA, con la Resolución N° 010-2008-GRC-GA/JPECP de fecha 16 octubre del 2008, que versa sobre el inicio del Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato o Reconocimiento del Derecho de Propiedad y Posterior Reversión a Favor del Estado, respecto del predio materia del presente procedimiento administrativo de reversión;

Que, el adjudicatario no presentó medios probatorios dentro del plazo de ley, a fin de desvirtuar las imputaciones contenidas en la resolución de inicio del procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio, sin embargo los mencionados actuales titulares registrales formularon sus descargos a través de la Hoja de Ruta N° 027415 de fecha 03 de octubre del 2012 mediante la cual señalaban ser los propietarios del predio e indicando que habían dado cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación;

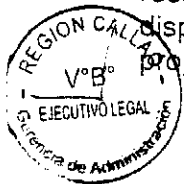
Que, verificándose de autos, se aprecia que el adjudicatario originario no cumplió con las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, razón por la cual la administración mediante la Resolución Jefatural N° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 23 de setiembre del 2013, 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 Registros Públicos, al haber incurrido en 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-VIVIENDA, notificándose al administrado con la referida resolución, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes en el plazo legal de quince días hábiles;



Que, de la revisión y análisis del presente procedimiento administrativo, se advierte que obra la copia de la Partida Electrónica N° P01025658 del predio sub materia, en la que se consigna como titulares registrales del predio, a ESTEBAN MARINO QUESADA GARCÍA y CRISTINA ALHUAY MEZA, los cuales adquirieron el predio al adjudicatario, mediante contrato de compraventa de fecha 28 de diciembre del 2011, el mismo que fue inscrito en los registros públicos, con fecha 17 de enero del 2012, por lo que conforme lo establece el Principio de Publicidad Registral especificado en el artículo 2012° del Código Civil cuyo texto indica: "Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones", infiriéndose de la citada norma legal que a los titulares registrales en su calidad de administrados, les corresponde ser comprendidos en todos los actos recaídos en el presente procedimiento administrativo, advirtiéndose de los presentes actuados, que si bien se les ha notificado a los mencionados titulares registrales, con el inicio del procedimiento administrativo, no se les ha comprendido en la Resolución Jefatural N° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 23 de setiembre del 2013, que 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 sub materia;

Que, a fin de no vulnerar el derecho a la defensa de los mencionados titulares registrales, establecidos en el numeral 14° del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, en conformidad con lo que dispone el Código Procesal Civil, Título VI- Art. 172. Principio de Convalidación, Subsanción o integración: "...El Juez puede o integrar una Resolución, antes de su notificación. Después de la notificación, pero dentro del plazo que las partes dispongan para apelarla, de oficio o a pedido de parte, el Juez puede integrarla cuando haya omitido pronunciamiento sobre algún punto principal o accesorio.", norma concordada con la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 establece en el Título Preliminar, Artículo IV de los Principios del Procedimiento Administrativo que, "1.2 Principio del Debido Procedimiento...la institución del Debido procedimiento administrativo, se rige por los principios del derecho administrativo. La regulación del derecho procesal civil, es aplicable solo en cuanto sea compatible con el Régimen administrativo", concordado con lo establecido en el artículo 51.2 de la Ley 27444 ley General del Procedimiento Administrativo, que dispone que: "son administrados "aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, posean derechos o intereses legítimos que pueden resultar afectados por la decisión a adoptarse", en tal sentido debe integrarse la Resolución Jefatural N° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 23 de setiembre del 2013, comprendiendo a los citados titulares registrales;

Que, al haber sido declarado la ejecución del Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" de interés social para fines de vivienda, el presente procedimiento, es uno 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 Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nro. 015-2006-VIVIENDA y su modificatoria efectuada a través del Decreto Supremo Nro. 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; por lo que dicho argumento no merece ser estimado;



CHRISTIAN OMA HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Comité Documentario y Archivo

Que, los actuales titulares registrales mediante la Hoja de Ruta N° 027492 de fecha 25 de octubre del 2013, interpusieron recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 23 de setiembre del 2013, la misma que fue declarada infundada mediante Resolución Jefatural N° 214-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 21 de Marzo del 2014, en razón a que las pruebas presentadas no acreditaban el ejercicio de la posesión del adjudicatario en el predio sub materia, requisito exigido en el presente procedimiento administrativo;

Que, la Ley N° 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"; siendo en este caso la autoridad competente para resolver el presente Recurso impugnatorio el Gerente de Administración;

Que, los recurrentes mediante la Hoja de Ruta N° 011595 de fecha 22 de mayo del 2014, interponen recurso de apelación, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de notificada la Resolución Jefatural N° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 23 de setiembre del 2013, según cargo de notificación de fecha 08 de mayo del 2014;

Que, mediante el escrito de vistos, los recurrentes interponen Recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 214-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 21 de Marzo del 2014, que declaró Infundado el Recurso de Reconsideración interpuesto por los impugnantes contra la Resolución Jefatural N° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 23 de setiembre del 2013, la misma que resolvió el contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del 1993, celebrado entre el Estado y el mencionado adjudicatario, respecto del predio sub materia, siendo que la resolución impugnada no ha considerado las pruebas presentadas, que acreditan su derecho a la propiedad tales como la constancia de la Asociación Kawachi, que acredita que los recurrentes tenían la posesión del predio hasta el año 2010, que la ocupación actual la detenta un tercero pero en forma precaria, puesto que los mencionados han interpuesto denuncia policial por usurpación, instrumental que acredita la posesión ilegítima del predio, así mismo la constancia médica del Hospital Naval, prueba que Esteban Marino Quesada García, se encontraba con atención médica e internado en dicho nosocomio desde el 03 de noviembre del 2011 hasta el 31 de enero del 2012, lo cual fue aprovechado por el ocupante ilegítimo, para posesionarse en el del predio. Por otro lado los recurrentes señalan que en todo momento han tenido una presencia activa en el predio, y que no han incumplido con cláusula alguna que motive se revierta su propiedad al Estado. Alegan los impugnantes e el escrito de vistos, que tienen una sentencia a favor en el proceso por desalojo seguido ante el Juzgado Mixto de Ventanilla Expediente N° 170-2012, que ordena al ocupante desalojar el inmueble sub materia, la misma que fue confirmada por la Sala Mixta Transitoria de Ventanilla el Superior Jerárquico. Finalmente los apelantes indican que la administración, al haber tomado conocimiento que en sede judicial, se estaba tramitando una cuestión litigiosa relativa al predio sub materia, debió solicitar informe sobre las acciones realizadas a fin de emitir un mejor pronunciamiento en conformidad con el artículo 64° de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General;



En ese orden de ideas la administración al emitir la Resolución Jefatural N° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 23 de setiembre del 2013, que resolvió el contrato de adjudicación a favor del adjudicatario, no ha aplicado indebidamente norma legal alguna, menos aún la Ley 28703, tampoco adolece de ningún vicio administrativo que afecte de nulidad la citada resolución, puesto que la misma ha tenido en cuenta todas las cuestiones de hecho y derecho aplicables al caso concreto, así como ha respetado el debido proceso, así como los principios que regulan el procedimiento administrativo que se encuentran contenidos en la Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, no evidenciándose elementos de juicio favorables al administrado, puesto que la resolución en comento, ha sido emitida reuniendo todos los requisitos legales para su validez, razón por la que no cabe amparar el recurso interpuesto. Cabe precisar además que nos hallamos ante un procedimiento administrativo regido por normas especiales, correspondiendo al administrado adjudicatario, desvirtuar la imputación establecida en la Resolución de inicio del presente procedimiento, por lo que se 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. Asimismo, de la evaluación del Informe Técnico Legal N° 432-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 03 de setiembre del 2013, se desprende que el predio sub materia, se encuentra en posesión de tercera persona, lo que resulta prueba concluyente del incumplimiento por parte del impugnante del inciso 4°, de la clausula sexta del contrato de adjudicación, configurándose la causal de Resolución contractual, establecida en el literal e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, no habiendo podido el administrado desvirtuar la imputación formulada por la administración, respecto a la falta de vivencia efectiva por una supuesta invasión por parte de terceras personas, en consecuencia y conforme las normas legales antes glosadas, la entidad en uso de sus atribuciones legales normadas en facultades ha resuelto el contrato de adjudicación que fuera adjudicado a favor del adjudicatario. Por ultimo, la administración señala que la tramitación de un proceso judicial no puede retardar ni enervar la actuación de la administración, porque reconocer ello sería reconocer que puede detenerse la actuación de lo ordenado por la administración, por la sola interposición de procesos judiciales relativos a una decisión de la administración, lo cual contradice lo normado en sede administrativa específicamente lo dispuesto en el artículo 63.2 de la Ley 27444° de la Ley del Procedimiento Administrativo General cuyo tenor dice: "Solo por ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa.". En ese sentido siendo que el presente procedimiento administrativo tiene como fin verificar la posesión del predio sub materia, por parte del adjudicatario a fin de reconocer su derecho a la propiedad o revertir la propiedad al Estado y que el proceso judicial mencionado, tiene como finalidad la restitución del predio al propietario en tal sentido la existencia de un proceso judicial no puede enervar la prosecución de la administración para emitir pronunciamiento sobre el fondo, por lo que debe desestimarse tal argumento;

Que, el Artículo 209° de la Ley N° 27444 –Ley del Procedimiento Administrativo General, señala 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;

f



CHRISTIAN QUEVEDO MANRIQUEZ DE LA C/RA
de la Oficina de Asesoría Jurídica, Documentación y Archivo

Que, consecuentemente, no habiéndose presentado pruebas o argumentos de derecho que desvirtúen lo esgrimido en el acto impugnado; resulta evidente que no corresponde amparar la pretensión incoada;

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, por los fundamentos expuestos;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- INTEGRAR la Resolución Jefatural N° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 23 de setiembre del 2013, incorporando al artículo primero, el siguiente párrafo "Comprender en la Resolución contractual dispuesta en el presente artículo, a los actuales titulares Registrales ESTEBAN MARINO QUESADA GARCÍA y CRISTINA ALHUAY MEZA y su contrato de compra venta de fecha 28 de diciembre del 2011, en aplicación del artículo 2012° del Código Civil y conforme a los fundamentos de la presente Resolución Jefatural.

ARTICULO SEGUNDO.- Declarar INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por los administrados **ESTEBAN MARINO QUESADA GARCÍA y CRISTINA ALHUAY MEZA**, contra la Resolución Jefatural N° 214-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 21 de Marzo del 2014, que declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto por los recurrentes contra la Resolución Jefatural N° 597-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 23 de setiembre del 2013, que 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 Registros Públicos, debiéndose ratificar la apelada en todos sus extremos.

ARTÍCULO TERCERO.- DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo previsto 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.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CPC. CINTHYA BAZALAR DIAZ
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN (E)

