



BO E9
CENTRAL DEL ARCHIVO
REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. ²⁴⁸ -2014-GRC/GA

Callao, 15 SET. 2014

[Handwritten signature]

VISTOS:

La Hoja de Ruta N° 003621 recibida con fecha 11 de Febrero del 2014, presentada por doña **MARÍA CARMEN PUMA ZAPANA**, con domicilio legal en la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Manzana B, Lote 19, Sector G, Grupo Residencial 2, Barrio XIV, Ventanilla-Callao, mediante la cual interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 520-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 29 de agosto 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 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 afectados 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, 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° 520-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 29 de agosto del 2013, la misma que resuelve declarar la resolución del contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios Alejandro Oscar Ángeles Rodríguez y Lutgarda Marina Palacios Fuentes, respecto del terreno ubicado en la Manzana B, Lote 19, Barrio XIV, Grupo Residencial 2, Sector G, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, inscrito en la Partida Registral N° P01029323 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en relación al predio sub materia, al haber incurrido en causal de resolución de contrato por la falta de vivencia efectiva. Habiéndose notificado a dichos administrados el contenido de la mencionada resolución, indicando que podrían interponer Recurso Administrativo en un plazo de 15 días hábiles a partir del día siguiente de la notificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, mediante Hoja de Ruta N° 024688 de fecha 30 de setiembre del año 2013, la impugnante interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 520-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 29 de agosto del 2013, señalando en su recurso que se revoque o anule la precitada resolución, y se reconozca el derecho de los adjudicatarios, en consecuencia se respete el trato sucesivo de la Partida Registral que le otorga derecho de propiedad del predio, argumenta también que debe aplicarse el control difuso a nivel administrativo para que prime la constitución sobre toda norma legal incluyendo la Ley 28703, para que se respete el derecho de propiedad de la recurrente, señala que los adjudicatarios primigenios no han incurrido en ninguna causal de resolución de contrato por cuanto cumplieron en su momento con la obligaciones referidas a la habilitación urbana, a no subdividir el predio a no transferir el bien a terceros en un plazo de cinco años, y a fijar residencia o domicilio habitual en el predio en el término de tres años a partir de la entrega del terreno, habiendo cumplido con todas y casa una de las obligaciones pactadas;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 675-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 06 de noviembre del 2013, se declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 520-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 29 de agosto del 2013, que declaró la resolución del contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del 1993 celebrado entre el Estado y los adjudicatarios respecto al predio sub materia, la administración mediante la citada resolución señala que la inscripción de la anotación preventiva de la Resolución Administrativa N° 010-2008 en el predio data del 25 de setiembre del año 2009 y siendo la compraventa de recurrente de fecha 30 de octubre del año 2009 e inscrita el 13 de marzo del año 2012, debe sujetarse al resultado del citado procedimiento administrativo de reversión regulado en la Ley 28703, en aplicación el Principio de Publicidad Registral contenido en el artículo 2012° del Código Civil; desestimándose el recurso de la recurrente;



Que, la recurrente mediante la Hoja de Ruta N° 003621 recibida con fecha 11 de Febrero del 2014, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 675-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 06 de noviembre del 2013, la misma que declara infundado el recurso de reconsideración interpuesto por la recurrente contra la Resolución Jefatural N° 520-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 29 de agosto del 2013, precisando en su recurso que la apelante resulta ser la actual titular registral al haber adquirido el predio sub materia, a los adjudicatarios Alejandro Oscar Ángeles Rodríguez y Lutgarda Marina Palacios Fuentes, señala que dichas personas han cumplido íntegramente con todos los puntos de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, referidas la primera a la habilitación urbana del predio, la segunda referida a no subdividir el predio, la tercera referida a la exigencia de no transferir el predio en un plazo de cinco años, desde que el inmueble les fuera adjudicado, señala que los adjudicatarios cumplieron con la cuarta condición que suponía la vivencia efectiva en el predio, hasta el mismo momento de la transferencia efectuada a favor de la impugnante, la misma que habita el predio en su calidad de titular registral del mismo;

Que, asimismo sostiene que la administración mediante las Resoluciones Jefaturales emitidas atentan contra el derecho de propiedad, el cual es un derecho constitucional que tuvieron en su momento los adjudicatarios y que a través de una Ley y su Reglamento se pretende limitar el derecho de propiedad, modificando las cláusulas contractuales del mencionado contrato de adjudicación, convirtiéndolas en condicionantes del derecho de propiedad, cuando el estado tuvo un plazo razonable para exigir el cumplimiento de dichas cláusulas del contrato en mención, por lo que no puede en su inacción afectar el derecho de propiedad, bajo pretexto de cumplir con la ley. Asimismo la impugnante, reitera que la Constitución Política del Perú, protege el derecho de propiedad, por lo que los actos de la administración deben tener coherencia y ser compatibles con lo establecido en nuestra Constitución. Finalmente la apelante señala que en su condición de propietaria viene cumpliendo con el pago mensual de la hipoteca constituida sobre el predio sub materia, la cual debe respetarse, por cuanto de resolverse el contrato y continuar vigente la hipoteca se estaría efectuado un pago indebido al Estado;

Que, de la revisión y análisis de la partida registral asignada al predio sub materia, Partida N° P01029323 se verifica que tiene inscrita con fecha 25 de setiembre del 2009 la anotación preventiva referida al inicio del presente procedimiento administrativo sobre reversión de los predios del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, aplicando la Ley 28703 y su reglamento, siendo que la compraventa efectuada por la recurrente se realizó el 30 de octubre del año 2009 y que la misma fue inscrita en marzo del año 2012, lo cual evidencia que la recurrente tenía conocimiento de la carga inscrita en el inmueble, la cual era de fecha anterior a la transferencia realizada, en tal sentido resulta de aplicación el Principio de Publicidad Registral contenido en el artículo 2012° del Código Civil, por el cual se presume que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones en los Registros Públicos, por lo que la recurrente resulta titular registral, también no es menos cierto que al haber adquirido el predio con una carga inscrita, dicho predio deberá sujetarse al resultado del citado procedimiento administrativo. Respecto a la alegación efectuada en el sentido que los adjudicatarios cumplieron con todas sus obligaciones derivadas del contrato de adjudicación, la misma no resulta ser cierta, puesto que de la revisión de los presentes autos se verifica que los mismos no efectuaron la posesión efectiva del predio, razón por la cual se les resolvió el contrato de adjudicación. Respecto a la aplicación del control difuso administrativo, en el presente caso, el mismo no resulta de aplicación atendiendo a que el derecho de propiedad de los adjudicatarios originarios se encontraba regulado por la Ley 28703 y su Reglamento, normas legales que se encuentran vigentes y forman parte del ordenamiento jurídico vigente;



Que, los adjudicatarios incumplieron con la cláusula sexta del contrato de adjudicación causal de resolución del referido contrato concordado con el inciso e) del artículo 10° del Reglamento de la Ley 28703, que establece fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, lo cual se encuentra acreditado con el Informe Técnico Legal N° 397-2013-GRC/GA/OGP/JPECOPYPPNP de fecha 26 de Agosto del 2013, el mismo que da cuenta de la inspección técnica efectuada sobre el predio, el cual concluye que el predio se encuentra en posesión de tercera persona, lo que resulta prueba concluyente del incumplimiento por parte del impugnante del inciso 4°, de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, configurándose la causal de Resolución contractual, establecida en el artículo 10, inciso e), del Reglamento de la Ley N° 28703, por consiguiente la administrada no ha desvirtuado la imputación formulada por la administración; máxime si las citadas normas legales disponen 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 alcanzaban a los adjudicatarios los extremos del derecho de propiedad; derecho que debe ser otorgado cuando los adjudicatarios hayan 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 y en el uso de sus facultades la administración ha resuelto el contrato de adjudicación otorgado a favor de los adjudicatarios originarios. Respecto al argumento relacionado a que la resolución del contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del 1993, conlleva también la invalidez legal de la hipoteca, argumento que no puede sostenerse, puesto que la hipoteca al ser un gravamen esto es un derecho real de garantía inscrito en los registros públicos que afecta el predio sub materia, dicho derecho persigue al bien independientemente de quien sea el propietario, conforme a lo establecido en el artículo 1097° del Código Civil, por lo que la validez legal de la hipoteca en mención no resulta afectada con la resolución del contrato de los adjudicatarios mencionados, puesto que la hipoteca resulta vinculada al predio sin importar quien sea el propietario, por lo que dicho argumento debe ser desestimado;

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;

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 antes expuestos;



ESTADO CIVIL
COPIA FIDEL DEL ORIGINAL
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

COMUNICADO ES
DE LA OFICINA DE ARCHIVO
REGIONAL DEL CALLAO

CHRISTIAN P. PEREZ ANDRÉS DE LA CRUZ
Gerente de la Oficina de Registro y Subregistro

245

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Declarar **INFUNDADO**, el Recurso de Apelación interpuesto por doña **MARÍA CARMEN PUMA ZAPANA**, contra la Resolución Jefatural N° 675-2013-GRC/GA-OGP-JPECOPYPPNP de fecha 06 de noviembre del 2013, que declara Infundado el recurso de reconsideración interpuesto por la recurrente contra la Resolución Jefatural N° 520-2013-GRC/GA-OGP-JPECOPYPPNP de fecha 29 de agosto del 2013, que resolvió el contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios don Alejandro Oscar ANGELES Rodríguez y Lutgarda Marina Palacios Fuentes, respecto del terreno ubicado en la Manzana B, Lote 19, Barrio XIV, Grupo Residencial 2, Sector G, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, inscrito en la Partida Registral N° P01029323 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; resolución que debe ser ratificada en todos sus extremos.

ARTICULO SEGUNDO.- 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.

ARTICULO TERCERO.- NOTIFICAR a la administrada interviniente en el presente procedimiento, con la copia de la presente resolución, conforme lo señalan los dispositivos Legales.



REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,

 **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**



CPC. CINTHYA BAZALAR DIAZ
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN (E)

4