



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.

103

-2015-

CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 12 MAR 2015

VISTOS:

El expediente administrativo N° 1369-2009, la Resolución Jefatural N° 961-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 14 de noviembre de 2011; el escrito de apelación con Hoja de Ruta N° 018178, de fecha 12 de agosto de 2014, presentado por **CRISTIAN DAVID GUTIERREZ BLAS**, contra la citada Resolución Jefatural, señalando al efecto domicilio real en la **Mz. E2 Lote 7 Proyecto Integral de Vivienda Santa Rosa, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima**; y,

CONSIDERANDO:

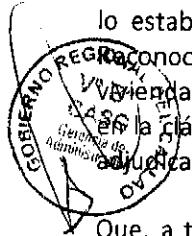
Que, mediante **LEY N° 28703 – LEY QUE AUTORIZA AL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO PARA QUE REALICE LAS ACCIONES ADMINISTRATIVAS DE REVERSIÓN A FAVOR DEL ESTADO DE LOS LOTES DE TERRENOS DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACÚTEC**, se dispone en su Artículo 2°.- De la Autorización de 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 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 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 poseionarios (...); 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 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 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, el Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, mediante **Resolución Jefatural N° 961-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 14 de noviembre de 2014**, **DECLARÓ** la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y **FELIX AUGUSTO CASTILLO CRUZATE**;



CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, dicha resolución contractual de declaró respecto al predio ubicado en la **Manzana C, Lote 13, Barrio XV, Grupo Residencial 5, Sector G** del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° **P01030510** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; en mérito de haberse incurrido en la causal de Resolución de Contrato contenida en el cuarto párrafo de la Cláusula SEXTA del Contrato de Adjudicación;

Que, mediante Hoja de Ruta N° **0018178**, de fecha **12 de agosto de 2014**, presentado por **CRISTIAN DAVID GUTIERREZ BLAS**, interpone recurso administrativo de apelación contra la **Resolución Jefatural N° 961-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**, de fecha **14 de noviembre de 2011**, señalando que impugna la citada Resolución a fin de que el Superior la revoque por cuanto la decisión de la administración no contiene una adecuada motivación, la actuación de la administración no debe ser arbitraria sino que está sustentada en la aplicación racional y razonable del derecho y la motivación debe efectuarse en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico; asimismo que, cuestiona la legalidad de la resolución impugnada por cuanto resuelve dos contratos, el celebrado entre el estado y el adjudicatario originario, así como aquel celebrado de buena fe entre este último con el recurrente impugnante, afectando su derecho a la propiedad, todo ello originado en la aplicación de la Ley N° 28703 que resulta inconstitucional, según alega;

La LEY Nro. 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en su Artículo 209º 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° 961-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**, de fecha **14 de noviembre de 2014**, según cargo de notificación del **19 de julio de 2014**. Así, se tiene de autos, la Partida Registral N° P01030510, en cuyo Asiento N° 00003 de fecha 15 de abril de 2013, obra la inscripción registral de compra venta del predio inscrito en dicha partida, a favor del recurrente impugnante **CRISTIAN DAVID GUTIERREZ BLAS**; mientras que del Asiento N° 00002 de fecha 25 de septiembre de 2009, de la misma Partida Registral se verifica la inscripción de la ANOTACION PREVENTIVA del inicio del presente procedimiento administrativo de resolución de contrato de lote de vivienda, esto es que a la fecha de celebración de la compra venta del predio sub materia, el recurrente adquirente pudo verificar que corría anotada en la Partida registral correspondiente, la anotación preventiva del inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato de adjudicación de lote de vivienda, desvirtuando el argumento del impugnante respecto de que habría adquirido de buena fe el predio sub materia;

Que, el acto jurídico de venta a favor de **CRISTIAN DAVID GUTIERREZ BLAS**, está condicionado a las resultados del presente procedimiento administrativo al haberse anotado preventivamente como gravamen registral, el inicio de dicho procedimiento, por cuanto el citado comprador tenía conocimiento de la existencia del mismo al momento de adquirir el predio, en observancia del Principio de publicidad reconocido en el Artículo 2012º del Código Civil que establece la presunción, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones registrales; así como, del Principio de legitimación contenido en el Artículo 2013º del mismo cuerpo de Leyes, por el que se establece que el contenido de la inscripción registral se presume cierta y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez;

Que, se infiere de lo expuesto que la compra venta realizada entre el adjudicatario y el impugnante, no afecta el trámite del procedimiento administrativo de resolución de contrato, por lo que los actuados administrativos serán remitidos oportunamente a la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales – SBN para la ejecución de la etapa de reversión de la propiedad del lote de vivienda a favor del Estado, conforme a lo regulado por la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, y su modificatoria dispuesta por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA;



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

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 103 -2015-GRC/GA

Que, en cuanto a la pretendida inconstitucionalidad de la Ley N° 28703 se tiene que la misma es una norma vigente a la fecha de emisión de la resolución impugnada, destacando que de acuerdo a lo señalado por la Constitución, la inconstitucionalidad de una norma se declara en un proceso de inconstitucionalidad y procede contra las normas con rango de ley, que contravengan la Constitución en la forma o en el fondo;

Que, solo se encuentran facultados para interponer este proceso las personas referidas en la Constitución, y en el caso el Tribunal Constitucional declare la inconstitucionalidad de una norma (sea en todo o parte), esta se publica en el diario oficial el Peruano, quedando sin efecto al día siguiente de esta publicación —esto entendido como la regla general—, y de manera excepcional, el Tribunal Constitucional puede determinar los efectos de su decisión en el tiempo, de lo que se colige que la autoridad administrativa no está facultada para establecer la inconstitucionalidad de Ley, como pretende el impugnante, con lo que queda desestimado el fundamento de la apelación en dicho extremo;

Que, este es un procedimiento administrativo de carácter especial, el mismo que tiene como finalidad verificar si el administrado adjudicatario cumple con los supuestos del clausula sexta de su contrato de adjudicación, así como desvirtuar la imputación establecida por la Administración, en la Resolución de inicio del presente procedimiento, para lo cual debiera aportar los medios probatorios destinados a este fin; por lo que de la revisión e autos se tiene que la Administración al evaluar los medios de prueba que obran en el expediente, verificó que en la Ficha de Inspección Técnico – Legal, practicada en el lote de terreno sub materia, encontrando a FELICITA REVILLA BARRERA y PABLO TAFUR MUÑOZ, en posesión del mencionado predio;

Que, de lo expuesto se colige que el adjudicatario FELIX AUGUSTO CASTILLO CRUZATE no ha cumplido con lo estipulado en la sexta clausula de su contrato de adjudicación, es decir, no ejerce la posesión, así como tampoco ha fijado su residencia o domicilio habitual en el predio sub materia, que esto se condice con el artículo 10°, inciso e), del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, de lo que se colige que dicho administrado no ha podido desvirtuar la imputación formulada por la administración;

Que, el predio inscrito en la Partida Registral N° P01030510, fue adjudicado al impugnante, con 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 es: (...) 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;

Que dicha norma establece como CAUSAL 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 adjudicatario, 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 actual titular registral con derecho inscrito con posterioridad a la anotación preventiva registral de inicio de procedimiento administrativo de resolución de contrato de adjudicación de lote de vivienda, CRISTIAN DAVID GUTIERREZ BLAS, 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;

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

.....
CRISTHIAN OMAR HERNÁNDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

SE RESUELVE:


ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR **INFUNDADO** el Recurso de Apelación interpuesto por **CRISTIAN DAVID GUTIERREZ BLAS**, contra la **Resolución Jefatural N° 961-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 14 de noviembre de 2011, que declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y **FELIX AUGUSTO CASTILLO CRUZATE**, respecto al predio ubicado en la Manzana C, Lote 11, Barrio XV, Grupo Residencial 5, Sector G del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01030510 de la Superintendencia Nacional de Registros, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución, confirmándose la alzada en todos sus extremos.

ARTÍCULO SEGUNDO: **COMPRENDER** en los efectos de la Resolución Jefatural N° 961-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 14 de noviembre de 2011, la inscripción registral del contrato de compra venta anotado en el Asiento N° 00003, de la Partida Registral N° P01030510, conforme a lo establecido por el artículo 2012º del Código Civil y los fundamentos de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: **DAR por agotada la Vía Administrativa**, en conformidad a lo dispuesto en el Artículo 218º 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.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR la presente Resolución, a los administrados **CRISTIAN DAVID GUTIERREZ BLAS** y **FELIX AUGUSTO CASTILLO CRUZATE**, con arreglo a Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,

 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
.....
CARLOS ANTONIO SOLIS GAYOSO
GERENTE DE ADMINISTRACION