



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. 118 -2015-GRC/GA

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

Callao, 18 MAR 2015

VISTOS:

El escrito signado con Hoja de Ruta N° 016709 de fecha 22 de julio del 2014, presentada por OCTAVIA BELLY CORALES MONTALGO, con domicilio legal en la Manzana Q, Lote 11, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 1, UPIS, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla - Callao, mediante la cual formula Recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 451-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 15 de mayo del 2014;

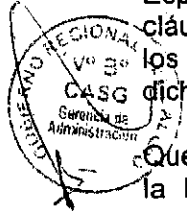
CONSIDERANDO:

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;

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;

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;





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

Que, con fecha 06 de setiembre del 2011, se notificó a los adjudicatarios originarios ARCILA CARRANZA PINEDO y DEMETRIO MUÑOZ HUAMAN, con la Resolución N° 010-2008-GRC-GA/JFPCP de fecha 16 octubre del 2008, sobre el inicio del Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato o Reconocimiento del Derecho de Propiedad y Posterior Reversión a Favor del Estado del lote de terreno ubicado en la Manzana I, Lote 29, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, Sector G, inscrito en la Partida Registral N° P01029107 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en el distrito de Ventanilla, Provincia del Callao, sin que dichos administrados efectuaran los descargos correspondientes;

Que, del asiento 00003 de la Partida Electrónica de la Sunarp N° P01029107 relativa al predio en cuestión, se aprecia que la actual titular registral del predio es OCTAVIA BELLY CORALES MONTALGO, la misma que se apersonó al procedimiento administrativo mediante la Hoja de Ruta N° 020877 de fecha 25 de julio del 2012, comunicando a la administración que resulta ser la propietaria del predio sub materia, por Donación efectuada por sus anteriores propietarios;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 852-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 29 de mayo del 2012, 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 los adjudicatarios originarios ARCILA CARRANZA PINEDO y DEMETRIO MUÑOZ HUAMAN, respecto del predio sub materia, 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° 28703 aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-MTC, notificándose a los citados administrados con la referida resolución, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes en el plazo legal de quince días hábiles;

Que, con fecha 14 de setiembre del 2012, se notificó a la actual titular registral OCTAVIA BELLY CORALES MONTALGO, mediante Carta N° 408-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 04 de setiembre del 2012, la Resolución Jefatural N° 852-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 29 de mayo del 2012, que declara la resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios originarios ARCILA CARRANZA PINEDO y DEMETRIO MUÑOZ HUAMAN, respecto del predio sub materia;

Que, mediante Hoja de Ruta N° 026866 de fecha 26 de setiembre del año 2012, la recurrente interpuso Recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 852-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 29 de mayo del 2012, al no encontrarse conforme con los fundamentos expuestos en dicho acto administrativo;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 451-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 15 de mayo del 2014, se declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto por la recurrente contra la Resolución Jefatural N° 852-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 29 de mayo del 2012, que declaró la resolución del contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios originarios ARCILA CARRANZA PINEDO y DEMETRIO MUÑOZ HUAMAN, respecto del predio sub materia;

Que, mediante Hoja de Ruta N° 016709 recibida con fecha 22 de julio del 2014, la recurrente interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 451-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 15 de mayo del 2014, la misma que declara infundado el recurso de reconsideración interpuesto por la impugnante contra la Resolución Jefatural N° 852-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 29 de mayo del 2012, la apelante señala en el referido escrito que la resolución cuestionada no se ajusta a ley, puesto que la administración al resolver el contrato del predio, le causa un perjuicio económico al haber adquirido el predio por donación de sus anteriores propietarios, vulnerando su derecho de propiedad, lo que contradice a la Constitución. Que, la Ley 28703 resulta inconstitucional, debiendo los funcionarios de la entidad





118

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

de la administración, aplicar el control difuso prefiriendo la Constitución a la citada Ley. Así mismo la impugnante precisa que la resolución del mencionado contrato de adjudicación, no operaba de puro derecho y no podía efectuarse en sede administrativa, aplicándose de manera indebida el artículo 1371° del Código Civil, argumentando seguidamente la recurrente, que no se ha cumplido con el artículo 1428° del Código Civil, que se refiere a los contratos con prestaciones recíprocas. Asimismo, la apelante en su recurso cita a los dispositivos legales contenidos en los artículos 1429° y 1430° del Código Civil, los mismos que no han sido incumplidos por los propietarios originarios ni por la recurrente, por lo que no procede la resolución de contrato, la misma que sólo procede en sede judicial. Máxime aún si los propietarios primigenios han pagado más de la mitad del precio conforme lo establece el artículo 1562° del Código Civil.

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, en relación al Recurso de vistos, se observa que el mismo fue interpuesto por los impugnantes dentro del plazo de Ley, esto es, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de notificada la Resolución Jefatural N° 451-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 15 de mayo del 2014, según cargo de notificación de fecha 02 de julio del 2014;

Que, en el presente caso, nos hallamos ante un procedimiento administrativo regido por normas especiales, correspondiendo a los administrados adjudicatarios, desvirtuar la imputación establecida en la Resolución de inicio del presente procedimiento administrativo de resolución de contrato, por lo que se debe demostrar si actualmente cumplen con ejercer la posesión efectiva del lote de terreno, que les fue adjudicado mediante contrato suscrito con el Estado, de fecha 27 de setiembre de 1993, siendo que el Informe Técnico Legal N° 510-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 17 de mayo del 2012, da cuenta de la inspección técnica efectuada en el predio sub materia, concluyendo que terceras personas se encuentran en posesión del predio, lo que resulta prueba concluyente del incumplimiento por parte de los adjudicatarios 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, no habiendo los adjudicatarios ARCILA CARRANZA PINEDO y DEMETRIO MUÑOZ HUAMAN, desvirtuado la imputación formulada por la administración, máxime si las citadas normas legales disponen que hasta que no se concluya de ser el caso, con el reconocimiento de la Propiedad del Adjudicatario respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de la citada Ley, no le alcanzan los extremos 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, en tal razón 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 de los citados adjudicatarios. Finalmente de la partida registral signada como P01029107 del predio sub materia, en el asiento N° 00003 se aprecia que la recurrente, adquiere el predio sub materia por donación de sus anteriores propietarios (anteriormente adjudicatarios), acto jurídico de fecha 13 de julio del año 2012, empero se aprecia de la citada partida en su asiento N° 00002 de fecha 25 de setiembre del 2009, que obra inscrita la anotación preventiva que dispone el inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato ordenado por la administración Regional del Callao, resultando dicha donación posterior a dicho acto, por lo que en aplicación del principio de publicidad registral contenido en el artículo 2012° del Código Civil, dicha anotación preventiva prevalece sobre otros actos jurídicos celebrados y registrados con posterioridad, en tal razón debe desestimarse la apelación interpuesta por la recurrente;





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 y por los fundamentos expuestos;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la recurrente OCTAVIA BELLY CORALES MONTALGO, contra la Resolución Jefatural N° 451-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 15 de mayo del 2014, que declaró infundado el recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 852-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 29 de mayo de 2012 que declaró la resolución del contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios ARCILA CARRANZA PINEDO y DEMETRIO MUÑOZ HUAMAN, respecto del predio ubicado en la Manzana I, Lote 29, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, Sector G, en el distrito de Ventanilla, Provincia del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01029107 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, debiéndose ratificar la impugnada en todos sus extremos, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.


ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO TERCERO: **NOTIFICAR** con la copia de la presente Resolución, a la apelante y a los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo con arreglo a Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE

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
.....
CARLOS ANTONIO SOLÍS GAYOSO
GERENTE DE ADMINISTRACION