



Abog. DIOFEMES ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 094 -2016-GRC/GA

Callao, 28 MAR 2016

VISTOS:

El Expediente Administrativo N° 858-2010, la Resolución Jefatural N° 045-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, del 08 de febrero de 2016; el escrito de apelación presentado a través de la Hoja de Ruta N° 005034 de fecha 07 de marzo de 2016, presentado por la actual titular registral GLORIA MARTINEZ ESPINOZA, contra la citada Resolución Jefatural, señalando domicilio real y procedimental en la Av. Brasil N° 948, Block 201, Distrito de Breña, Lima; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante Ley N° 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice 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;
2. Que, a través del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;
3. Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;
4. Que, mediante Ordenanza Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial de la Entidad, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;



Que, el Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, mediante Resolución Jefatural N° 045-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, del 08 de febrero de 2016; declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y la adjudicataria MARIA GRACIELA FLORES VEGA, respecto del predio ubicado en la Manzana C, Lote 1, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, e inscrito en la Partida Registral N° P01027364 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, comprendiendo en sus efectos, el contrato de compra venta inscrito en el Asiento N° 00004, de la referida partida registral, otorgada a favor de los actuales titulares registrales LEOPOLDO AGUINAGA MONTEZA y GLORIA ISABEL MARTINEZ ESPINOZA;

6. Que, con fechas 24 y 22 de febrero de 2016, se notificó válidamente a la adjudicataria y a los actuales titulares registrales del predio sub materia, respectivamente, con la Resolución Jefatural indicada en el párrafo precedente; verificándose que hasta la fecha, la primera, no ha cumplido con ejercer su derecho de contradicción dentro del plazo legal establecido en la norma, al no haber presentado ninguno de los recursos administrativos contemplados en el artículo 207° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;
7. Que, por otra parte, se verifica que la actual titular registral GLORIA ISABEL MARTINEZ ESPINOZA, interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 045-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, del 08 de febrero de 2016, a través de la Hoja de Ruta N° 005034 de fecha 07 de marzo de 2016, observándose que dicho recurso ha sido interpuesto dentro del plazo legal establecido.
8. Que, entre los principales argumentos de defensa expuestos por el recurrente, tenemos los siguientes: 1.- Que, su solicitud de prescripción no ha sido amparada, puesto que el Gobierno Regional del Callao, argumento que el procedimiento de administrativo de reversión de predios es uno de naturaleza especial, omitiendo señalar la norma legal en la cual se sustenta para desconocer la Ley N° 27444, creando su propia norma jurídica, la cual contraviene la Carta Magna, vulnerando los derechos de las personas, incurriendo en el presunto delito de prevaricato; 2.- Que, se han desconocido los plazos de inicio y termino de un procedimiento administrativo que es de treinta días, así como los plazos y términos para notificar una resolución jefatural, hechos que contravienen los artículos 24°, inciso 1 y 142° de la Ley N° 27444; 3.- Que, la adjudicataria MARIA GRACIELA FLORES VEGA, cumplió con las obligaciones de la cláusula sexta de su contrato de adjudicación, al amparo de su derecho de propiedad de conformidad con el artículo 70° de la Carta Magna, inscribiéndolo en los registros públicos, bajo el código de predio

28 MAR. 2016

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

07102964, ahora de su propiedad; 4.- Que, con fecha 04 de abril de 2016, se publicó la Ley N° 28703, después de trece años de haber quedado firme el acto jurídico entre la adjudicataria y el Estado. Ley que no es retroactiva, sin embargo se está haciendo una interpretación errónea de dicha norma legal, en perjuicio de la recurrente, al vulnerar el derecho de propiedad, contraviniendo el artículo 103° de la Constitución Política del Estado; 5.- Que, con fecha 24 de noviembre de 2015 y 16 de febrero de 2015, solicito y reitero la prescripción del procedimiento administrativo, iniciado el 16 de octubre de 2008, así como su archivo definitivo, conforme lo establece el artículo 233°, inciso 3 de la Ley 27444, sin embargo contraviniendo los plazos y términos de Ley, se resolvió el contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; 6.- Que, la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, no fue notificada a su real propietaria; por estas consideraciones solicita revoque la resolución impugnada, declarándola nula en todos sus extremos y ordene oficiar a la SUNARP a fin de levantar la anotación preventiva respecto del predio sub materia; así mismo, se verifica que la recurrente no anexa medios de prueba a su escrito de Apelación;

9. Que, respecto del primer y quinto argumento expuesto por la recurrente, se precisa que sus solicitudes de fechas 24 de noviembre y 16 de febrero de 2015, a través de las cuales solicita la prescripción del presente Procedimiento Administrativo de Reversión de Predios a Propiedad Estatal contemplado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado a través del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo 002-2007-VIVIENDA, sustentándose en lo establecido en el artículo 233°, inciso 3 de la Ley 27444; efectivamente dicha petición fue desestimada en su oportunidad a través de la resolución recurrida, puesto que el presente Procedimiento de Reversión, conforme lo estipula el artículo 2°¹ del reglamento de la Ley antes mencionada, es uno de naturaleza especial por la singularidad de la materia que regula (la reversión de predios a dominio estatal), la misma que no contempla la figura de la prescripción por el incumplimiento de los plazos; por otra parte la recurrente ampara su pedido en lo prescrito en artículo 233°, inciso 3 de la Ley 27444, sin tomar en cuenta que la prescripción invocada es de aplicación solo para procedimientos administrativos sancionadores. Que, el procedimiento regulado por la Ley N° 28703, no tiene tal característica y su finalidad esencial normativa es la de revertir a 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; sin perjuicio del reconocimiento del derecho de propiedad de aquellos adjudicatarios que si cumplieron con lo establecido en la cláusula sexta de sus contratos de adjudicación, conforme lo estipulado en el artículo 1° del referido reglamento;

10. Que, respecto del segundo argumento expuesto por la impugnante, esta pretende erróneamente, que se le apliquen los plazos de inicio y término de un procedimiento administrativo de evaluación previa, recogidos por la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, sin tomar en cuenta lo establecido en el numeral 2, del artículo II, del Título Preliminar del mencionado cuerpo normativo, el cual a la letra dice: "Los procedimientos especiales creados y regulados como tales por ley expresa, atendiendo a la singularidad de la materia, se rigen **supletoriamente** por la presente Ley en aquellos aspectos no previstos y en los que no son tratados expresamente de modo distinto". (La cursiva y el resaltado es nuestro)

11. Que, en consecuencia, los plazos para iniciar y concluir, los cuales son de aplicación al presente procedimiento administrativo de reversión, son los contemplados en la Ley N° 28703 y su Reglamento, y no los establecidos en los artículos 24 y 142 de la Ley N° 27444, por tratarse de una norma de carácter general, más aun si tenemos en cuenta lo expresado taxativamente, en su Tercera Disposición Complementaria y Final: "La presente Ley es supletoria a las leyes, reglamentos y otras normas de procedimiento existentes en cuanto no la contradigan o se opongan, en cuyo caso prevalecen las disposiciones especiales". (El subrayado es nuestro)

12. Que, respecto al cumplimiento de las obligaciones contenidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, por parte de la adjudicataria **MARIA GRACIELA FLORES VEGA**, amparada en su derecho de propiedad, debe entenderse que el reconocimiento irrestricto a la propiedad de dicha adjudicataria, según lo establecido en el artículo 5°² de la Ley N° 28703, concordante con el artículo 14°³ del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, dependerá

¹ Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA; Artículo 2.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL

"El procedimiento administrativo regulado por el presente Reglamento es de naturaleza especial según la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", atendiendo a la singularidad de la materia regulada por la Ley N° 28703. (...)".

² 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.

³ Artículo 14.- RECONOCIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DE LA CLÁUSULA SEXTA DE LOS CONTRATOS DE ADJUDICACIÓN.

En el caso que los titulares de los lotes de terreno acrediten no encontrarse incursos dentro de las causales de resolución de contrato, y ello sea constatado en la inspección técnica y ratificado en el Informe Técnico Legal, el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec expedirá la resolución de reconocimiento del cumplimiento de la cláusula sexta de los contratos de adjudicación, disponiéndose la cancelación de la anotación preventiva a que se contrae el artículo 8 del presente Reglamento. Con la constancia de haber quedado consentida o de haberse agotado la vía administrativa, esta Resolución constituye título suficiente para inscribir tal cancelación entendiéndose con ella que el titular registral goza del reconocimiento irrestricto de su propiedad.





28 MAR. 2016

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 N° 094 -2016-GRC/GA

Abog. Dña. FEMILES ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo

exclusivamente del cumplimiento de cada una de las obligaciones contenidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación; así como de acreditar que no se encuentra inmerso en ninguna de las causales de resolución contractual establecidas en el artículo 10° del referido reglamento; lo cual deberá estar sustentado en la inspección técnica y ratificado en el Informe Técnico Legal;

13. Que, a lo largo de este procedimiento, la adjudicataria antes mencionada, no ha podido desvirtuar con sus argumentos y medios de prueba, que obran en autos, el cumplimiento de dichas obligaciones, lo cual se encuentra debidamente acreditado con la ficha técnica de fecha 28 de diciembre de 2015, en la cual se encontró a un tercero ejerciendo la posesión efectiva del predio materia de adjudicación, configurándose la causal de resolución contractual contenida en el inciso e) del artículo 10 del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA; en consecuencia no corresponde el reconocimiento del derecho de propiedad de dicha administrada;
14. Que, así mismo, en cuanto a lo señalado en el párrafo precedente, cabe indicar, que la recurrente, ha manifestado con escrito signado en Hoja de Ruta N° 003672, de fecha 19 de febrero de 2016, que el presente procedimiento de reversión debe de suspenderse en la medida que existe una controversia judicial en materia de desalojo, por lo que en referencia a ello, se ha determinado que tal solicitud queda desestimada con lo señalado en la Carta N° 067-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP de fecha 09 de marzo y notificada con fecha 10 de marzo del año en curso, la misma que obra en autos;
15. Que, respecto al argumento de la aplicación retroactiva de la Ley de Reversión, vulnerando su derecho de propiedad y el artículo 103° de la Constitución Política del Estado, se debe precisar que conforme quedo establecido en el considerando trece, la adjudicataria no goza del derecho de propiedad respecto del predio sub materia, debiéndose proceder con la resolución de su contrato de adjudicación, y posterior reversión del predio a dominio estatal, consecuentemente los efectos de dicha resolución alcanzan a la compra venta efectuada por la recurrente; por otro lado, no existe vulneración del artículo 103 de la Carta Magna, debido a que la Ley N° 28703 y el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA que la reglamenta, solo tienen como objeto el definir la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados en 1993, de conformidad con el artículo 7° del antes mencionado reglamento, quedando demostrado que el presente procedimiento no es retroactivo ni inconstitucional;
16. Que, respecto al último de sus argumentos, se verifica que obra en autos, a folios 134 y 135, la notificación de la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP a favor de los titulares registrales, de fecha 02 de diciembre 2015, la misma que ha sido debidamente diligenciada al domicilio consignado por la recurrente, esto es en Av. Brasil N° 948, DPTO. 201 B, Breña, Lima; con lo cual queda desvirtuado dicho argumento;
17. Que, sin perjuicio del análisis efectuado conforme a los anteriores considerandos, cabe precisar que el presente procedimiento administrativo de resolución contractual contemplado en la Ley N° 28703, es uno de carácter especial, conforme lo establece el artículo 2° de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA⁴, modificado por el Decreto Supremo N° 007-2007-VIVIENDA, en el cual los adjudicatarios, deben demostrar a través de sus medios de prueba, que no incurrieron en ninguna de las causales de resolución contractual⁵ recogidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, las mismas que son: ("1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años contados a partir de la firma del contrato; 2. A no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno; 3. A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique. antes del término de cinco (5) años; 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno"); coligiéndose que no se ha cumplido a cabalidad con los compromisos estipulados en la mencionada cláusula;

⁴ Artículo 2.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL

El procedimiento administrativo regulado por el presente Reglamento es de naturaleza especial según la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", atendiendo a la singularidad de la materia regulada por la Ley N° 28703 (...). El subrayado es nuestro.

⁵ Artículo 10.- CAUSALES DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Constituyen causales de resolución de los contratos de adjudicación cualquiera de las siguientes:

- a) No haber concluido con la habilitación urbana y no haber construido hasta el 29 de diciembre del año 2000 una vivienda para habitarla.
- b) Haber subdividido el lote.
- c) Haber edificado contraviniendo la zonificación y el uso asignado al terreno.
- d) Haber transferido a terceros antes del término de cinco (5) años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.
- e) No residir ni haber fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicado en el término de tres (3) años contados a partir de la fecha de la entrega del terreno.

28 MAR. 2016

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

18. Que, la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en el Artículo 209° que: “El recurso de apelación se atribuirá 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, la Gerencia de Administración;

19. Que, en este orden de ideas, corresponde declarar infundado el Recurso administrativo de apelación interpuesto por la actual titular registral **GLORIA ISABEL MARTINEZ ESPINOZA**, confirmándose en todos sus extremos la Resolución Jefatural impugnada;

20. Que, la competencia de esta Gerencia para resolver como segunda instancia administrativa en el presente procedimiento, se encuentra determinada por las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N°000028 y modificatorias, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional N°000010 de fecha 05 de enero de 2015; que designa al Gerente de la Gerencia de Administración, y ratificado con la Resolución Ejecutiva Regional N° 000058 de fecha 08 de Enero de 2016, por lo tanto se emite el siguiente pronunciamiento;


SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto por la actual titular registral **GLORIA ISABEL MARTINEZ ESPINOZA**, contra la **Resolución Jefatural N° 045-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**, del 08 de febrero de 2016, que declaro la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y la adjudicataria **MARIA GRACIELA FLORES VEGA**, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01027364** 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, el mismo que se irroga en el inciso e) del artículo 10 del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA; y que comprendió en sus efectos, el contrato de compra venta inscrita el 15 de noviembre de 2011, en el **Asiento 00004** de la partida registral antes indicada, a favor de los actuales titulares registrales **LEOPOLDO AGUINAGA MONTEZA y GLORIA ISABEL MARTINEZ ESPINOZA**; por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución, confirmándose la alzada en todos sus extremos.

ARTÍCULO SEGUNDO: DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, en conformidad a lo dispuesto en el Artículo 218° 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 TERCERO: NOTIFICAR la presente Resolución Gerencial, a los administrados interesados, tal como lo establece el Reglamento de la Ley N° 28703, en concordancia con la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE


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