



LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **622** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP REGIONAL DEL CALLAO
Reg. N° 1233 Fecha: 23 AGO 2016

Callao, **23 AGO 2016**

VISTOS:

La **Resolución Jefatural N° 219-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**, de 25 de marzo de 2014; la notificación por publicación en los diarios El Callao y El Peruano, de fecha 10 y 11 de junio de 2016, respectivamente; el cargo de la Cédula de Notificación de fecha 17 de marzo de 2015, el **Informe Técnico N° 0743-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT**, del 25 de julio de 2016, y el **Informe Técnico Legal N° 350-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**, del 04 de agosto de 2016; y;

CONSIDERANDO:

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;

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;

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;

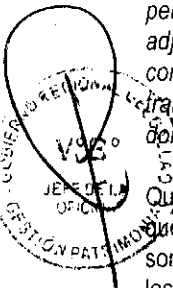
Que, el 27 de setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y **ALEJANDRA MEJIA ROCA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana O, Lote 7, Sector H, Grupo Residencial 1A, Barrio XVI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01030848**, estableciéndose en la sexta cláusula que: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 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";

Que, el artículo 11° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 establece que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin, correspondiendo a esta Oficina realizar los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por ser el Gobierno Regional del Callao titular del citado Proyecto;

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, realizada la búsqueda del domicilio de la adjudicataria **ALEJANDRA MEJIA ROCA**; según su DNI, se constató que la misma reside en el extranjero, razón por la cual se procedió a notificarle la **Resolución Jefatural N° 219-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**, de 25 de marzo de 2014, que declara iniciado el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento del derecho de propiedad según sea el caso, en dicha dirección; siendo que mediante Acta Complementaria de fecha 28 de abril de 2016, la Cónsul Adscrita del Perú en Nueva York – Estados Unidos de Norteamérica, indico que dicha notificación no pudo ser entregada de forma personal;

Que, en la **Partida Registral N° P01030848**, se aprecia la inscripción de una Compra - Venta, celebrada el 18 de octubre de 1999, por la adjudicataria **ALEJANDRA MEJIA ROCA**, a favor de **JORGE TOBIAS YAÑEZ JAUREGUI**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, con fecha de inscripción 21 de octubre de 1999, que asimismo, al verificarse que el referido administrado reside en el interior del país, conforme se desprende de su ficha RENIEC, que obra en autos, se procedió a notificarsele con la **Resolución Jefatural N° 219-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**, de 25 de marzo de 2014, en la dirección consignada en su ficha; sin embargo dicha notificación no pudo ser entregada de forma personal, según el cargo de la empresa de mensajería encomendada a realizar dicha notificación que devolvió el mismo;



25 AGO 2016

Partida Registral del predio sub materia una inscripción de Donación de fecha 23 de agosto de 2014, inscrita a favor del actual titular registral **OCTAVIO CUA DIAZ**, la cual está inscrita en el **Asiento 00003**, con fecha de inscripción 10 de setiembre de 2012, razón por la cual se procedió a notificarle con la **Resolución Jefatural N° 219-2014-GRCJGA-OGP-JPECPPNP**, de 25 de marzo de 2014;

Reg. N° Fecha.....

Que, conforme a lo anteriormente expuesto, respecto de las notificaciones infructuosas y practicadas en los domicilios de los administrados **ALEJANDRA MEJIA ROCA** y **JORGE TOBIAS YAÑEZ JAUREGUI**, para evitar la vulneración del derecho a la defensa y al debido procedimiento administrativo que le asiste a la los mismos, se procedió a notificarles por publicación en los diarios El Callao y El Peruano, de fecha 10 y 11 de junio de 2016 respectivamente, conforme al artículo 23° numeral 23.1. e inciso 23.1.2 los cuales a la letra dicen "La publicación procederá conforme al siguiente orden:" y " *La publicación procederá conforme al siguiente orden*" y el inciso 23.1.2 de la Ley N° 27444, que dice "*En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado: - Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada, - Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo*"; respectivamente;

Que, siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico que ninguno de los dos administrados antes mencionados a acepción del administrado **OCTAVIO CUA DIAZ**, presentaron sus medios probatorios dentro del plazo de ley; por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la resolución de inicio de procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio, contenido en la citada Resolución Jefatural;

Que, de lo indicado en el párrafo precedente el administrado **OCTAVIO CUA DIAZ**, mediante las **Hojas de Ruta N° 017935**, de fecha 07 de agosto de 2014, **N° 022496**, de fecha 02 de octubre de 2014 y la **Hoja de Ruta N° 008032**, de fecha 08 de abril de 2015, expresa, que se está violando su derecho a la propiedad consagrado en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, asimismo, refiere que la administración esta contraviniendo el debido procedimiento administrativo, así como arguye que el adquirió el predio sub materia premunido de la buena fe registral, también, deduce la prescripción extintiva y la subsecuente conclusión del proceso por haber pasado más de 10 años de conformidad con los incisos 1 y 4, del artículo 2001° (plazos de prescripción), del Código Civil, en concordancia con el Inciso 12 (Prescripción extintiva) del artículo 446° (Excepciones proponibles) del Código Procesal Civil;

Que, con **Hoja de Ruta N° 008034**, de fecha 08 de abril de 2015, el administrado antes mencionado en aplicación del Silencio Administrativo Negativo, interpone un recurso de apelación contra la resolución ficta que desestima el pedido de fecha 07 de agosto de 2014 (**Hoja de Ruta N° 017935**), puesto que refiere que la administración se excedió del plazo de 30 días hábiles que tenía para resolver el mismo y nuevamente con la **Hoja de Ruta N° 0016364**, de fecha 13 de julio de 2015, deduce Silencio Administrativo Negativo por haber pasado más de 30 días hábiles de haber apelado la resolución ficta incoada el 08 de abril del 2015, declarando estar expedito para ir a la vía contenciosa administrativa;

Que, respecto a estas últimas hojas de ruta, se precisa que de conformidad con lo señalado en el artículo 140°, inciso 140.3, de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que dicen "*Efectos del vencimiento del plazo*" y "*El vencimiento del plazo para cumplir un acto a cargo de la Administración, no exime de sus obligaciones establecidas atendiendo al orden público. La actuación administrativa fuera de término no queda afectada de nulidad, salvo que la ley expresamente así lo disponga por la naturaleza perentoria del plazo*"; asimismo, el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponde, 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-VIVIENDA¹, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, por lo que sus solicitudes devienen en improcedentes, en consecuencia carecen de objeto la evaluación de sus solicitudes;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por el administrado recurrente, se debe precisar que el rol que tienen los administrados que ostenten algún interés en los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponde, contemplado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo de reversión iniciado contra los adjudicatarios quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, debe demostrar el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta² del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de

¹ 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.

² Clausula Sexta:


RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 622 -2016-GRC/GA-OGP-JPECDIR
LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
BOLETA N° 000001 REGIONAL DEL CALLAO
Reg. N° 1233... Fecha: 25-Ago-2016

fecha 27 de septiembre de 1993; razón por la cual el incumplimiento de dichas causales por parte de los adjudicatarios, le es extensivo también a la inscripción de Compra - Venta, celebrada el 18 de octubre de 1999, a favor de **JORGE TOBIAS YAÑEZ JAUREGUI**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, con fecha de inscripción 21 de octubre de 1999 y a la subsecuente inscripción de Donación del predio sub materia de fecha 23 de agosto de 2012, otorgada a favor del actual titular registral **OCTAVIO CUVA DIAZ**, la cual está inscrita en el **Asiento 00003**, con fecha de inscripción 10 de setiembre de 2012;

Que, no obstante lo expuesto en el párrafo precedente se tiene que este procedimiento está siendo efectuado conforme a las leyes del estado en todos sus niveles jerárquicos, además, los medios probatorios presentados por el recurrente **OCTAVIO CUVA DIAZ**, no acreditan que la adjudicataria **ALEJANDRA MEJIA ROCA**, ha cumplido con las obligaciones estipuladas en la Cláusula Sexta del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, con fecha 27 de septiembre de 1993 las cuales se condicen con el artículo 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, respecto al análisis del resto de los escritos presentados por el actual titular registral, el presente procedimiento administrativo no colisiona con el artículo 70°, de la constitución Política del Perú, debido a dicho procedimiento, es uno de reconocimiento de derecho o resolución contractual según sea el caso, de conformidad con el artículo 5° la Ley N° 28703 y 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, asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 2°, del Decreto Supremo antes mencionado, de igual manera, al ser este un procedimiento especial, no es aplicable lo estipulado en el Código Civil, toda vez que el presente procedimiento es un procedimiento administrativo conformado por normas de derecho público cuyo fin es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios, razón por lo cual la aplicación de la legislación de carácter civil es incompatible con el presente procedimiento administrativo;

Que, en cuanto a la buena fe registral, el título archivado del **Asiento 00001**, de la **Partida Registral N° P01030848**, es el contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y la adjudicataria **ALEJANDRA MEJIA ROCA**, dicho contrato contiene en su Cláusula Sexta las obligaciones que aceptó la antes mencionada adjudicataria, bajo pena de resolución de contrato, quedando descartada la buena fe registral;

Que, según Informe Técnico Legal de vistos; con fecha **22 de julio de 2016**, se procedió a realizar la Inspección Técnico - Legal, en el predio ubicado en la **Manzana O, Lote 7, Sector H, Grupo Residencial 1A, Barrio XVI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P0130848**; habiéndose encontrado en posesión del predio a la señora **Rosa Esther Thoche Micheliot**; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación **regular** en situación de **precaria**; quedando demostrado que la adjudicataria **ALEJANDRA MEJIA ROCA**, incumplió la obligación contractual señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; la cual se condice con la causal de resolución contractual señalada en el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que ni la adjudicataria, así como los terceros registrales, no han fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio. Que la mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993;

Que, en virtud de 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° 000274 de fecha 02 de mayo de 2016, que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, del Gobierno Regional del Callao;

"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".

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. Serán objeto de reconocimiento aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones de la cláusula sexta de adjudicación".



SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR la resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y ALEJANDRA MEJIA ROCA, respecto del predio ubicado en la **Manzana O, Lote 7, Sector H, Grupo Residencial 1A, Barrio XVI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01030848**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por incumplió la obligación contractual señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; la cual se condice con la causal de resolución contractual señalada en el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, al contrato de Compra - Venta, celebrada el 18 de octubre de 1999, a favor de **JORGE TOBIAS YAÑEZ JAUREGUI**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, con fecha de inscripción 21 de octubre de 1999 y a la subsecuente inscripción de Donación del predio sub materia de fecha 23 de agosto de 2012, otorgada a favor del actual titular registral **OCTAVIO CUVA DIAZ**, la cual está inscrita en el **Asiento 00003**, con fecha de inscripción 10 de setiembre de 2012, de la **Partida Registral N° P01030848**.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados en este procedimiento administrativo, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por el artículo 207° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CRISTHIAN OMAR ~~HERNANDEZ~~ DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del P.E.C.P. Y P.P.N.P.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 1933 Fecha: 25.AGO. 2016