



LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 227 Fecha: 26 AGO 2016

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **634**-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, **24 AGO 2016**

VISTOS:

La Resolución Gerencial N° 423-2015-GRC/GA, de fecha 12 de noviembre de 2015; la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; la Notificación por Publicación en los diarios El Callao y El Peruano, de fechas 10 y 11 de junio de 2016; los cargos de las Cédulas de Notificación de fechas 25 de noviembre y 03 de diciembre de 2015; el Informe Técnico N° 0633-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 05 de julio de 2016; el Informe Técnico Legal N° 308-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 11 de julio 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 septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y **CARLOS VIDAL ENCISO SALAZAR** y **ADRIANA GUTIERREZ LEON**, respecto del predio ubicado en la Manzana E, Lote 16A, Barrio XII, Sector F, Grupo Residencial 7, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° **P01064366**, 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, mediante Resolución Gerencial N° 423-2015-GRC/GA, de fecha 12 de noviembre de 2015, la Gerencia de Administración declaró la nulidad de la Resolución Jefatural N° 109-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 13 de marzo de 2014, la misma que declaró la resolución del contrato de adjudicación celebrado entre el Estado y **CARLOS VIDAL ENCISO SALAZAR** y **ADRIANA GUTIERREZ LEON**, respecto del predio inscrito en la Partida Registral N° **P01064366**, debido a que no se notificó debidamente la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, a la sucesión del co - adjudicatario **CARLOS VIDAL ENCISO SALAZAR**, con lo que se habría contravenido lo dispuesto en el artículo 9 del reglamento de la Ley N° 28703 aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, que textualmente indica: "La parte pertinente de la Resolución que declara iniciado el procedimiento y en la que se otorga el plazo para presentar medios probatorios al que alude el artículo 8° de este Reglamento, se notificará a los adjudicatarios y al titular registral del predio, de ser el caso, en el domicilio que figura en su Documento Nacional de Identidad" y el inciso 1.2 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, de lo expresado en el considerando precedente, al no poder determinar a los administrados con legítimos intereses en el presente procedimiento administrativo; ni los domicilios a los cuales notificar, esta administración para garantizar y evitar vulnerar el derecho al debido procedimiento administrativo de la sucesión del co-adjudicatario **CARLOS VIDAL ENCISO SALAZAR**, realizó la notificación de la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, de 16 de octubre de 2008, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento del derecho de propiedad según sea el caso, a través de los diarios El Callao y El Peruano, de fechas **10 y 11 de junio de 2016** respectivamente, conforme al artículo 23° inciso, numeral 23.1 que dice: "La publicación procederá conforme al siguiente orden" e inciso 23.1.1 de la Ley N° 27444, que dice "En vía principal, tratándose de disposiciones de alcance general o aquellos actos administrativos que interesan a un número indeterminado de administrados no apersonados al procedimiento y sin domicilio conocido";

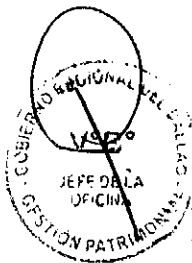
Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que dicha sucesión, no ha presentado medios probatorios dentro del plazo de ley; por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la resolución de inicio de procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio, contenido en la citada Resolución Jefatural;

Que, se notificó a la co-adjudicataria **ADRIANA GUTIERREZ LEON** y al actual titular registral **JORGE LUIS ENCISO GUTIERREZ**, con la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, del 16 de octubre de 2008, según las Cédulas de Notificación de fechas 25 de noviembre y 03 de diciembre de 2015, respectivamente, habiendo presentado sus descargos;

Que, mediante la **Hoja de Ruta N° 022380**, de fecha 09 de agosto de 2011, la co-adjudicataria **ADRIANA GUTIERREZ LEON**, se apersona al presente procedimiento administrativo y pone de nuestro conocimiento el fallecimiento del co- adjudicatario **CARLOS VIDAL ENCISO SALAZAR**, asimismo, indica que el predio sub materia fue vendido el 03 de julio de 2008 al actual titular registral **JORGE LUIS ENCISO GUTIERREZ**, quien también se apersonó al procedimiento presentando las **Hojas de Ruta N° 022379**, de fecha 09 de agosto de 2011, **N° 025762**, de fecha 14 de setiembre de 2012, **N° 005470**, de fecha 06 de marzo de 2015, **N° 017885**, de fecha 04 de agosto de 2015 y **N° 029536**, de fecha 09 de diciembre de 2015;

Que, de las Hojas de Ruta indicadas en el considerando anterior, los recurrentes argumentan lo siguiente: 1) que, el actual titular registral adquirió el predio sub materia el 03 de julio de 2008, cuando no existía carga alguna inscrita en la **Partida Registral P01064366**, por lo que él goza del principio de buena fe registral y de lo estipulado en el artículo 2014° (disposiciones sobre derechos civiles) del Código Civil; 2) que la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, del 16 de octubre de 2008, en su artículo primero solo ordena que se declare el inicio contra los adjudicatarios originales mas no de los terceros registrales por lo que no debería ser afecto de dicho procedimiento; 3) que de acuerdo al artículo 2001° (plazos de prescripción) y el artículo 2003° (definición de la caducidad) del Código Civil, el presente procedimiento administrativo de reversión ha caducado; 4) que, existiendo un proceso de desalojo por causal de Ocupación Precaria en el Segundo Juzgado Mixto de Ventanilla con **Expediente N° 2007-0327-0-0704-JM-CI-02** y otro por desalojo en el Primer Juzgado Civil Sede Anexo 1 de Ventanilla con **Expediente N° 00327-2007-0-3301-JR-CI-02**, esta Corporación Regional debió proceder de acuerdo al numeral 216.2 del artículo 216° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y suspender de oficio la ejecución del presente procedimiento; 5) que, el presente procedimiento administrativo está infringiendo lo consagrado en el artículo 70° (derecho a la propiedad) y el inciso 2 del artículo 139° (la independencia de la función jurisdiccional) de la Constitución Política del Perú, y el artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial; adjuntando como medios probatorios, la copia de sus Documentos Nacionales de Identidad, copia literal del predio sub materia, el certificado de defunción del antes mencionado co - adjudicatario de fecha 22 de junio de 2011, el **Atestado N° 047-05-VIII-DIRTERPOL-DIVPOLMET-DESEG/COTE-SAS**, de fecha 10 de junio de 2005, la **Resolución N° 55**, de fecha 03 de setiembre de 2015, el Primer Juzgado Civil Sede Anexo 1 de Ventanilla, copia de la Escritura Pública de Compra - Venta del predio sub materia de fecha 12 de noviembre de 2008 celebrado entre los adjudicatarios a favor del actual titular registral;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por los administrados recurrentes, se debe tener presente que, en el presente procedimiento, 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° 28708 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



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° Fecha: **2-6-AGO-2016**



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **634**-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta¹ del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993; razón por la cual el incumplimiento de dichas causales por parte de los adjudicatarios, le es extensivo también al contrato de Compra - Venta de fecha 03 de julio de 2008, a favor de **JORGE LUIS ENCISO GUTIERREZ** que obra inscrita en el **Asiento 00004**, con fecha de inscripción 02 de marzo de 2010, de la **Partida Registral N° P01064366**,

Que, respecto a los argumentos **1), 3) y 5)**, queda descartado que el presente procedimiento administrativo colisiona con el artículo 70° (derecho a la propiedad) y el inciso 2 del artículo 139° (la independencia de la función jurisdiccional) de la Constitución Política del Perú, y el artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, puesto que el presente 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, 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 y en cuanto a la buena fe registral, el actual titular registral debió observar el título archivado del asiento 00001, de la **Partida Registral N° P01064366**, puesto que dicho título archivado es el contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **CARLOS VIDAL ENCISO SALAZAR y ADRIANA GUTIERREZ LEON**, de igual manera, en la Escritura Pública de Compra - Venta del predio sub materia de fecha 12 de noviembre de 2008 celebrado entre los adjudicatarios a favor del actual titular registral versa en su cláusula quinta que el predio sub materia fue adquirido mediante adjudicación la cual fue inscrita en la SUNARP, y en la cláusula sexta de la antes mencionada Escritura Pública se obliga a las partes entre otras cosas al saneamiento del predio sub materia, asimismo, Ley N° 28703, fue publicada en el diario El Peruano el 03 de abril de 2006, por lo que su contenido fue de público conocimiento por mandato constitucional años antes de celebrada la Compra -Venta a favor del actual titular registral quedando descartada la buena fe registral;

Que, sobre el argumento **2)**, el Artículo Tercero de la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, del 16 de octubre de 2008, ordena otorgar entre otras personas a los titulares registrales, comprendidos dentro del procedimiento administrativo que se promueve conforme al Artículo Primero de la antes mencionada Resolución Jefatural, el plazo de (15) días calendarios para la presentación de los medios que acrediten, según sea el caso, el cumplimiento ó no de la cláusula Sexta del respectivo contrato de adjudicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del reglamento de la Ley N° 28703 aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, que textualmente indica: *"La parte pertinente de la Resolución que declara iniciado el procedimiento y en la que se otorga el plazo para presentar medios probatorios al que alude el artículo 8° de este Reglamento, se notificará a los adjudicatarios y al titular registral del predio, de ser el caso, en el domicilio que figura en su Documento Nacional de Identidad"*;

Que, en cuanto al argumento **4)**, que la finalidad del presente procedimiento administrativo solo es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconocimiento del derecho de propiedad de los adjudicatarios según corresponda, motivo por el cual la vía administrativa no es la competente para pronunciarse sobre temas relacionados al desalojo, por otro lado de conformidad con el numeral 63.2 del artículo 63 que dice: *"Sólo por ley mediante mandato judicial expreso, en un*

¹ **Cláusula Sexta:** "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".

² **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".

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 1257 Fecha 26 de AGO de 2016

caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa", motivo por el cual se continuara con el presente procedimiento administrativo;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico - Legal de vistos; con fecha **04 de julio de 2016**, se procedió a realizar la Inspección Técnico - Legal, en el predio ubicado en la **Manzana E, Lote 16A, Barrio XII, Sector F, Grupo Residencial 7**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a la señora Dionicia Limaco Puchuc; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación consolidada; quedando demostrado que los adjudicatarios **CARLOS VIDAL ENCISO SALAZAR y ADRIANA GUTIERREZ LEON**, incumplieron la obligación de resolución contractual señalada 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 establecida 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 los adjudicatarios y posteriormente los sucesores del co - adjudicatario **CARLOS VIDAL ENCISO SALAZAR**, 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;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **CARLOS VIDAL ENCISO SALAZAR fallecido, representado por su sucesión y ADRIANA GUTIERREZ LEON**, respecto del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 16A, Barrio XII, Sector F, Grupo Residencial 7**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01064366**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por incumplimiento de la obligación de resolución contractual señalada 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 establecida 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, a la **Compra - Venta**, de fecha 03 de julio de 2008, celebrada a favor del actual titular registral **JORGE LUIS ENCISO GUTIERREZ**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00004**, de la **Partida Registral N° P01064366**, con fecha de inscripción 02 de marzo de 2010.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados interesados en este procedimiento, 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.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 017 Fecha: 28 AGO. 2016



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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