



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. **393** -2016-GRC/GA

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, **20** SEP 2016 Reg. N° 1432 Fecha: 22 SEP 2016

VISTOS:

Expediente Administrativo N° 900-2013; El Recurso de Apelación interpuesto por la actual titular registral del predio sub materia, **FAUSTINA ANCASI ESPERILLA** contra la **Resolución Jefatural N° 454-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **24 de junio de 2016**, a través de la Hoja de Ruta N° **SGR-017511** de fecha **08 de agosto de 2016**; la misma que señala domicilio para efecto de notificación el predio ubicado en el Lote 03, Mz. U3, Sector D, Grupo Residencial D1 del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, Ventanilla - CALLAO; 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, 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, con **Resolución Jefatural N° 454-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **24 de junio de 2016**, se declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con el adjudicatario **SIMON JHONY ROSALES QUISPITONGO** o **SIMON YHONY ROSALES QUISPITONGO** (según ficha RENIEC), tratándose en ambos casos de la misma persona, respecto del predio ubicado en la **Mz. N, Lote 18, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° **P01071871**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por incumplimiento de la obligación contenida en el numeral 4), de la cláusula sexta del mencionado contrato; y que comprendiera en sus efectos la inscripción registral de compra venta registrada el **16 de junio de 2008**, en el **Asiento N° 00002** de la partida registral antes indicada, a favor de la actual titular registral, **FAUSTINA ANCASI ESPERILLA**;

Que, con fechas **22 de julio de 2016** y **05 de agosto de 2016**; la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial a cargo del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, notificó válidamente a la actual titular registral y al adjudicatario, respectivamente, en mérito a la **Resolución Jefatural N° 454-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **24 de junio de 2016**; verificándose que solo la primera de los administrados, interpuso recurso de apelación dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de notificada la referida resolución, a través de la Hoja de Ruta N° **SGR-017511** de fecha **08 de agosto de 2016**;

Que, mediante la hoja de ruta indicada en el párrafo precedente, la actual titular registral del predio sub materia, **FAUSTINA ANCASI ESPERILLA**, expone como principales argumentos de defensa los siguientes:

- 1) Que, el procedimiento administrativo de reversión contemplado en la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, es iniciado contra el adjudicatario, quien se encuentra obligado al cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación que suscribiera con el Estado el 27 de septiembre de 1993, bajo apercibimiento de resolversele el mismo en caso de incumplimiento de la referida cláusula; en consecuencia no puede exigírsele a un tercero ajeno a la relación establecida líneas arriba, el cumplimiento de dicha obligación, así mismo por lo expuesto carece de sentido y sustento jurídico su incorporación en el presente procedimiento administrativo, no obstante tener la calidad de tercero registral.



- 2) Que, así mismo, se ha transgredido los Principios de Legalidad y del Debido Procedimiento, puesto que incorpora a la recurrente en el presente procedimiento, arguyendo el carácter especial y la regulación de derecho público, conforme a lo establecido en el artículo 2º del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA.
- 3) Que, a su vez, señala que resulta un error la imputación de haber incumplido el numeral cuarto de la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, puesto que habría transcurrido más de veinte años desde su adjudicación, con lo cual no podría exigirse al adjudicatario realizar la vivencia efectiva en el predio sub materia, en todo caso, la Entidad tenía tres años desde que se produjo la transferencia, para verificar la realización de tal obligación; en consecuencia la exigencia del cumplimiento de la cláusula sexta del referido contrato de adjudicación resulta ineficaz por haber prescrito la acción, conforme a lo indicado el artículo 2001º del Código Civil;
- 4) Que, la recurrente indica que se atenta contra lo estipulado en los artículos 2º, inciso 16, y el artículo 70º de la Constitución Política del Estado, así mismo, se verifica que la misma no anexa medios de prueba a su recurso administrativo.

Que, la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en el 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, la Gerencia de Administración del Gobierno Regional del Callao;

Que, antes de proceder a resolver el recurso presentado, es necesario precisar que conforme al artículo 2º del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley N° 28703, el Procedimiento Administrativo de Reversión, es uno de naturaleza especial, atendiendo a la singularidad de la materia regulada por dicho dispositivo legal; es en este sentido, el procedimiento administrativo a cargo de esta Corporación Regional, tiene como objeto la resolución de los contratos y posterior reversión a favor del Estado de 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; así como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones establecidas en dicha cláusula;

Que, respecto al primer argumento, no es del todo cierto que la recurrente no forme parte en el presente procedimiento administrativo de resolución contractual entablado por esta Corporación Regional contra el adjudicatario **ROSALES QUISPITONGO**, toda vez que esta al adquirir el predio sub materia del referido adjudicatario, conforme se desprende de la inscripción de compra venta registrada el **16 de junio de 2008**, en el **Asiento 00002** de la Partida Registral N° **P01071871**, de la SUNARP, se constituyó en administrada con legítimo interés para formar parte e intervenir en el procedimiento, conforme con lo estipulado en el numeral 2) del artículo 51º de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, en ese sentido se establece que los efectos por el incumplimiento de las obligaciones contenidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, a cargo del adjudicatario, le son extensivas al acto jurídico de compra venta del lote de terreno en cuestión, según lo estipulado en el artículo 7º del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, el mismo que a la letra dice: “*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*”. En consecuencia, conforme a lo expuesto dicho argumento queda desestimado;

Que, en lo referido en el segundo y tercer argumento, se tiene que la Administración no ha vulnerado en ningún momento los principios de legalidad y del debido procedimiento, como arguye la recurrente, por el contrario, el presente procedimiento administrativo de resolución contractual ha sido tramitado conforme a lo establecido en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, desde la etapa notificación de la resolución que dispone el inicio del procedimiento de resolución contractual contra los administrados intervinientes, hasta la emisión del acto administrativo recurrido, en cuyo intermedio la recurrente ejerció en todo momento su derecho a la defensa y al debido procedimiento, conforme se desprende de las hojas de ruta presentadas por esta y que obran en autos, incluyendo el recurso administrativo interpuesto contra la **Resolución Jefatural N° 454-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **24 de junio de 2016**;

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

1. Artículo 51.- Contenido del concepto administrado
Se consideran administrados respecto de algún procedimiento administrativo concreto:

2. Aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, posean derechos o intereses legítimos que pueden resultar afectados por la decisión a adoptarse

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 1432 Fecha: 22 SEP 2016



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. **393** -2016-GRC/GA

Que, en lo concerniente a la prescripción de la acción contemplada en el artículo 2001° del Código Civil, invocada por la recurrente, se tiene que el procedimiento especial de reversión contemplado en la Ley N° 28703 y su reglamento, no contemplan ningún plazo para que esta Corporación Regional pueda ejercer su potestad de exigir al adjudicatario el cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; no obstante, se debe señalar que el procedimiento en mención se encuentra regulado por normas de derecho público, no siendo de aplicación la figura invocada, por ser una institución propia del derecho civil;

Que, en relación al derecho de propiedad vulnerado, se tiene que el mismo, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió el adjudicatario con el Estado; y, hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad respecto al predio sub materia, no le alcanzan los extremos del derecho que señala habersele afectado, conforme lo establecido en el Artículo 5° de Ley N° 28703, el mismo que a la letra dice: "Reconocese la Propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial "Ciudad Pachacutec" 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, así mismo, esta Administración, dando cumplimiento a lo ordenado en el artículo 209° de la Ley N° 27444, procede a la reevaluación de los documentos que pre existían a la presentación del recurso, que obran en el expediente administrativo, determinando que los mismos no constituyen medios de prueba suficiente que acrediten que el adjudicatario **SIMON JHONY ROSALES QUISPITONGO** haya cumplido con la obligación contenida en el numeral 4) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, así tampoco prueban que no haya incurrido en la causal de resolución contractual establecida en el inciso e) del artículo 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; más aún si tenemos en cuenta la inspección técnico legal de fecha **15 de abril de 2016**, en la cual se encontró a un tercero distinto del referido adjudicatario y de la actual titular registral **FAUSTINA ANCASI ESPERILLA**, ejerciendo la posesión y realizando vivencia efectiva en el predio sub materia; siendo dicha inspección prueba determinante para proceder con la resolución contractual, conforme a los artículos 11° y 12° del decreto antes indicado;

Que, la competencia de esta Gerencia, 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 y ratificado con la Resolución Ejecutiva Regional N° 000058 de fecha 08 de enero de 2016; que designa al Gerente de la Gerencia de Administración, por lo tanto se emite el siguiente pronunciamiento;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la actual titular registral **FAUSTINA ANCASI ESPERILLA** contra la Resolución Jefatural N° **454-2016-GRC/GA-OGP-JPECYPNP**, de fecha **24 de junio de 2016**; que declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con el adjudicatario **SIMON JHONY ROSALES QUISPITONGO** o **SIMON YHONY ROSALES QUISPITONGO** (según ficha RENIEC), tratándose en ambos casos de la misma persona, respecto del predio ubicado en la Manzana "N", Lote "18", Sector "G", Barrio "XIV", Grupo Residencial 1 de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, inscrito en la Partida Registral N° **P01071871**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, por incumplimiento de la obligación contenida en el numeral 4), de la cláusula sexta del mencionado contrato; comprendiendo en sus efectos la inscripción registral de compra venta registrada el **16 de junio de 2008**, en el Asiento N° **00002** de la partida registral antes indicada, a favor de la referida actual titular registral; ratificando en todos sus extremos la resolución impugnada.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo dispuesto 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 que lleve a cabo las acciones propias de su competencia.

ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR, con copia de la presente Resolución a los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo; de conformidad a lo previsto en la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
ABOG. JIMMY BAUL TRUJILLO MELGAREJO
GERENTE DE ADMINISTRACION (O)

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. N° 1432 Fecha: 27 SEP 2016

393

10/10/10

10/10/10

10/10/10

