



Abog. DIOFEMESARIS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL Nro. **322** -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao, 10 MAR 2017

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 202-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 20 de marzo de 2014; el cargo de notificación de fecha 29 de marzo de 2015; las publicaciones en el Diario El Peruano y en el Diario El Callao ambos de fecha 25 de noviembre de 2015; las publicaciones en el Diario El Peruano y en el Diario El Callao ambos de fecha 30 de enero de 2017; el Informe Técnico Legal N° 024-2017-GRC/GGR/OGP/USRC, del 21 de febrero de 2017; 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 Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, modificó el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley N° 28703, así mismo incorporó el artículo 13-A° y una Única Disposición Complementaria Transitoria al referido reglamento. Dentro de los alcances de dicho dispositivo legal, se ha determinado que las Resoluciones de Contrato emitidas por el Gobierno Regional del Callao, como resultado de la tramitación del Procedimiento Administrativo de Reversión establecido por la Ley N° 28703 y su reglamento, contemplen la restitución de los predios a dominio de la Corporación Regional; ordenen la cancelación de los asientos en donde obren las inscripciones de anotación preventiva de las resoluciones de inicio del presente procedimiento administrativo; así como se inscriban las referidas resoluciones contractuales ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante la Ordenanza Regional N° 000010, publicada el 01 de enero del 2017, se modificaron los artículos 66° y 82° del Texto Único Ordenado –TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, ambos artículos referidos a las funciones desarrolladas por las Oficinas de Gestión Patrimonial y Acondicionamiento Territorial, respectivamente; y así mismo, se aprobó que la primera de las oficinas antes mencionadas dependa jerárquica y funcionalmente de la Gerencia General Regional;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **PABLO FIDEL SALAZAR ANAYA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana O, Lote 8, 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° P01030849**, 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, visualizada la **Partida Registral N° P01030849** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del **Asiento 00002**, una inscripción de compra venta, otorgada a favor del administrado **OCTAVIO CUVA DIAZ**; así mismo versa en el **Asiento 00003** la inscripción de compra venta otorgada a favor del administrado **JORGE TOBIAS YAÑEZ JAUREGUI**; y por último se desprende del **Asiento 00004**, la inscripción de compra venta otorgada a favor del actual titular registral **OCTAVIO CUVA DIAZ**; contando dichos administrados con legítimo interés para ser considerados en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 202-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **20 de marzo de 2014**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, al adjudicatario **PABLO FIDEL SALAZAR ANAYA**, en el domicilio consignado en su Documento Nacional de Identidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, siendo que mediante **Acta de Diligenciamiento** de fecha **27 de mayo de 2015**, la Vice Cónsul del Perú en Nueva York, comunica que no fue posible llevar a cabo dicha diligencia, motivo por el cual, a fin de resguardar en todo momento el derecho a la defensa y al debido procedimiento, que le asiste a dicho administrado, la administración procedió a la notificación de la Resolución incoada mediante las publicaciones en el **Diario El Peruano** y en el **Diario El Callao** ambos de fecha **25 de noviembre de 2015**, en aplicación de lo establecido en el artículo 23° numeral 23.11 de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General; así mismo con fecha 29 de marzo de 2015, se notificó de acuerdo a ley, el acto administrativo arriba indicado, al actual titular registral **OCTAVIO CUVA DIAZ**, conforme consta en el cargo de notificación que obra en autos;

Que, respecto a la notificación de la **Resolución Jefatural N° 202-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, al administrado **JORGE TOBIAS YAÑEZ JAUREGUI**, cabe precisar que esta se diligenció en la dirección indicada por este, en la Hoja de Ruta N° SGR-016817 de fecha 20 de julio 2015 (a través de la cual solicitó se le notifique la resolución que dispone el inicio del presente procedimiento administrativo y su anexo), en aplicación de lo dispuesto en el numeral 21.1 del artículo 21° de la Ley N° 27444; sin embargo se observa de autos que la empresa encargada de dicha notificación, comunica no haber podido llevar a cabo la diligencia, debido a que la dirección es inexistente; motivo por el cual, se procedió a la notificación de la mencionada resolución a través las publicaciones en el **Diario El Peruano** y en el **Diario El Callao** ambos de fecha **30 de enero de 2017**, en aplicación de lo establecido en el artículo 23° numeral 23.12 de la Ley N° 27444;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el actual titular registral **OCTAVIO CUVA DIAZ**, ha presentado diversos escritos, los mismos que a fin de resguardar el derecho a la defensa que le asiste, se procederá a su evaluación a través de la presente;

Que, vistas las siguientes Hojas de Ruta: N° 032987 de fecha 03 de noviembre de 2011, N° 032988 de fecha 03 de noviembre de 2011, N° SGR-016134 de fecha 15 de julio de 2014, N° SGR-008033 de fecha 08 de abril de 2015, y N° SGR-016366 de fecha 13 de julio de 2016, presentadas por el actual titular registral **OCTAVIO CUVA DIAZ**; y la Hoja de Ruta N° SGR-021943 de fecha 25 de setiembre de 2014, presentada por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, mediante la cual remite a esta entidad un escrito presentado por el recurrente; se tienen como principales argumentos los siguientes: **1)** que la Ley N° 28703 es inaplicable, toda vez que con el inicio del presente procedimiento administrativo, se acredita la violación a su derecho de propiedad, contraviniendo el artículo 70° de la Constitución; **2)** que adquirió el predio sub materia legalmente y de buena fe, mediante contrato de compra venta oneroso de su primer propietario, sin la existencia de ninguna restricción ni anotación alguna; **3)** que con fecha 23 de febrero del 2000, la persona de Vilma Oriundo Marquina, ingresó de forma ilegal al inmueble de su propiedad, razón por la cual interpuso denuncia ante la comisaría de Mi Perú y Pachacútec, posteriormente interpuso denuncia penal contra la mencionada y otros ante el Primer Juzgado Penal Mixto de Ventanilla, por la comisión de delito contra el patrimonio y robo agravado; **4)** que se ha iniciado indebidamente el presente procedimiento, toda vez que no se han incumplido ninguna de las causales de resolución de contrato; **5)** que el pacto resolutorio contenido en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, no se encuentra vigente por haber prescrito, de conformidad con lo señalado en el artículo 2001° del Código Civil, así mismo al amparo de lo dispuesto en el inciso 11 y 12 del artículo 446 del Código Procesal Civil, deduce la Excepción de prescripción extintiva; y **6)** que interpone recurso de apelación contra la resolución ficta que en silencio administrativo negativo desestima su escrito de fecha 15 de julio de 2014 y posteriormente deduce silencio administrativo negativo al no haberse dado respuesta al recurso que interpuso; así mismo adjunta como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad del recurrente, b) Copia Literal del predio sub materia, c) Denuncia Policial comisaría Mi Perú, d) Denuncia Policial comisaría móvil Pachacútec Ventanilla, y, e) Denuncia por la Comisión de delito contra el patrimonio;

¹ Artículo 23° numeral 23.1.2.- La publicación procederá conforme al siguiente orden: (...) 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.

² Artículo 23° numeral 23.1.2.- La publicación procederá conforme al siguiente orden: (...) 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.





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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **322** -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

DIOSDADO ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, del análisis del escrito y de los medios probatorios presentados, se pone en conocimiento que el presente procedimiento administrativo es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de la LEY Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; en ese 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 argumento 1) se precisa que la Ley N° 28703, no contraviene el derecho de propiedad salvaguardado en la Constitución Política del Estado, toda vez que dicho derecho, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió el adjudicatario **PABLO FIDEL SALAZAR ANAYA** con el Estado; y, hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho que el recurrente señala tener;

Que, en referente al argumento 2) cabe señalar que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01030849**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **PABLO FIDEL SALAZAR ANAYA**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, los actos jurídicos de compra venta inscritos con posterioridad en los **Asientos 00002, 00003, 00004**, tenían pleno conocimiento que **no se realizó un contrato de compra – venta, sino un contrato de adjudicación**, motivo por el cual se desvirtúa la buena fe aludida por el actual titular registral **OCTAVIO CUA DIAZ**;

Que, sobre lo argumentado en el punto 3) se pone en conocimiento que el presente procedimiento se lleva a cabo en la vía Administrativa, motivo por el cual no cuenta con facultades para pronunciarse sobre asuntos referentes al delito contra el patrimonio, usurpación, ocupación precaria u otros temas que son competencia de la vía judicial;

Que, respecto al argumento 4), este carece de veracidad, a razón de que la carga de la prueba en el presente procedimiento administrativo, recae en los administrados que fueron beneficiados con las adjudicaciones de los lotes del PECP, en ese sentido le correspondió al adjudicatario **PABLO FIDEL SALAZAR ANAYA** demostrar que no incurrió en ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo este no se ha presentado documentación alguna; a fin de demostrar el cumplimiento de la cláusula mencionada, sobre todo el referente a la causal 4), que señala: El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...); 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, así mismo respecto a los medios probatorios presentados por el recurrente, sólo demuestran que adquirió el predio sub materia por contrato de compra venta, y que ha interpuesto denuncias contra la persona de Vilma Oriundo Marquina, sin embargo estos son insuficientes para demostrar que el adjudicatario arriba indicado, cumplió con las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta;

Que, del argumento 5) cabe mencionar que la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, son normas de carácter especial, propias del Derecho Público, por lo que no le es aplicable lo estipulado en el Código Civil, así mismo, se precisar que el presente procedimiento administrativo, no contemplan la figura legal de excepciones, al ser instituciones propias del derecho procesal civil; y no de derecho público; motivo por el cual la prescripción y excepción planteadas devienen en no aplicables;

Que, en respuesta al argumento 6) se señala que solo cabe la interposición de los recursos administrativos indicados en el artículo 207° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, contra un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, en ese sentido carece de objeto la impugnación interpuesta por el recurrente, así mismo no procede el Silencio Administrativo Negativo deducido toda vez que nos encontramos frente a un procedimiento de naturaleza especial el mismo que no contempla la figura del silencio administrativo propuesto;



Que, a mayor abundamiento, se tiene que con fecha **20 de febrero de 2017**, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana O, Lote 8, Sector H, Grupo Residencial 1A, Barrio XVI**, 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 **VILMA ORIUNDO MARQUINA**; quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con una edificación determinada como regular en situación precaria; por lo que queda demostrado que el adjudicatario **PABLO FIDEL SALAZAR ANAYA**, incumplió la obligación 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 el referido adjudicatario, ni el actual titular registral han fijado residencia o domicilio habitual en el lote sub materia. 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 ese sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, el mismo que guarda concordancia con el artículo 10° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, se debe disponer la inscripción de la presente resolución contractual ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, por el solo mérito de la misma;

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Texto Único Ordenado –TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificado a través de la Ordenanza Regional N° 000010 del 01 de enero del 2017, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General Regional N° 011-2017-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR de fecha 20 de enero de 2017, que encarga las responsabilidades administrativas de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial dependiente de la Gerencia General Regional;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: SE DISPONE Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **PABLO FIDEL SALAZAR ANAYA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana O, Lote 8, 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° P01030849**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, a nombre del Gobierno Regional del Callao, en estricto cumplimiento de lo estipulado en el artículo 13° del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, los actos jurídicos de compra venta que versan inscritos en los **Asientos 00002, 00003 y 00004** de la **Partida Registral N° P01030849**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00006** de la Partida Registral N° **P01030849**.

ARTÍCULO CUARTO: La Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, procederá a la inscripción de lo aprobado en los Artículos Primero, Segundo y Tercero, por el solo mérito de la presente Resolución.

ARTÍCULO QUINTO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los interesados intervinientes 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 la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

 Gobierno Regional del Callao
 CPC *[Firma]*
 JEFE DE LA OFICINA DE ADQUISICIÓN
 Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

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

[Firma]
 Abog. DIOFEMENES ARISTIDES ARANA ARRIOLA
 Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO