



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **064**-2017-GRC/GGR-OGP

Callao, **24 JUL. 2017**

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-006832 de fecha 28 de marzo de 2017; presentado por la persona jurídica **CONSULTORA SERVICIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.**, representada por su Gerente General **ANGEL ZULOETA SANTISTEBAN**, mediante el cual interpone recurso de apelación contra la **Resolución Jefatural N° 099-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **13 de febrero de 2017**; señalando domicilio en la Manzana D, Lote 9, AAHH, Las Palmeras, Distrito de Ancón, Provincia y Departamento de Lima; el **Informe Legal N° 054-2017-GRC/GGR-OGP**, de fecha **19 de julio 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;

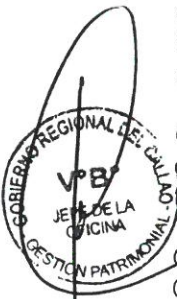
Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

Que, 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 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 -T.U.O 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, mediante **Resolución Jefatural N° 099-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **13 de febrero de 2017**; se **DISPONE** Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **LIDIA CERVERA SANTIAGO**, al haber incurrido en la causal de resolución contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del contrato de adjudicación antes mencionado; así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 3, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao,**



064

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ

JEFE (e) DE LA OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

inscrito en la Partida Registral N° P01027927, 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 N° 020-2016-VIVIENDA, y se **DISPONE** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Registral N° P01027927; comprendiendo en sus efectos los actos jurídicos de compra venta que versan inscritos en los **Asientos 00002 y 00003**, de la **Partida Registral N° P01027927**, otorgados a favor de los administrados **CESAR ANTONIO PACHAS VILLACREZ y JULIA ROSA VENTO RETAMOZO**, y, de la actual titular registral la persona jurídica **CONSULTORA SERVICIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.**, respectivamente;

Que, los días **07 Y 08 de marzo de 2017** y a través de las publicaciones en los Diarios El Peruano y El Callao, ambos de fecha **23 de junio de 2017**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 099-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **13 de febrero de 2017**, a los administrados que cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo, a fin de que ejerzan su derecho de contradicción a través de la interposición de los recursos administrativos contemplados en el artículo 207° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; verificándose de los actuados administrativos que obran en el expediente, que la persona jurídica **CONSULTORA SERVICIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.**, representado por su Gerente General **ANGEL ZULOETA SANTISTEBAN**, ha interpuesto recurso de Apelación contra la resolución incoada, a través de la **Hoja de Ruta N° SGR-006832** de fecha **28 de marzo de 2017**, dentro del plazo de los quince (15) días perentorios señalados en el inciso 207.2 del Artículo 207°, de la Ley N° 27444;

Que, los principales argumentos del recurso de apelación interpuesto por el impugnante, son los siguientes: **1)** que respecto a lo señalado en el décimo quinto considerando de la recurrida, sobre su derecho de propiedad, cabe recordar que la adjudicación constituye uno de los modos de adquisición de la propiedad, en ese sentido la persona jurídica recurrente es el legítimo propietario del inmueble sub materia; **2)** que de lo establecido en el artículo 162, inciso 1 de la Ley N° 27444, entienden que la carga de la prueba recae sobre la administración, por lo tanto es errado lo que se afirma en la resolución materia de impugnación, habiendo correspondido a la administración y no a la adjudicataria **LIDIA CERVERA SANTIAGO** probar haber cumplido con las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación; **3)** que la adjudicataria originaria ha cumplido con las cuatro condiciones exigidas al beneficiario; **4)** que han tenido que pasar más de doce años para que la administración de inicio este procedimiento, no habiendo sido diligentes en verificar después de los tres o cinco años establecidos en la cláusula sexta, el cumplimiento de la misma; **5)** que su representada adquirió el predio sub materia de buena fe y en base al principio registral de publicidad, toda vez que antes de realizar la compra venta fueron diligentes al sacar el Certificado Registral Inmobiliario, no existiendo cargas ni gravámenes que imposibilitara la compra del inmueble; **6)** que puso en conocimiento de la Administración sobre la existencia de un proceso de reivindicación a cargo del 3° Juzgado Civil Permanente – Sede Anexo 2 de Ventanilla, ya habiéndose expedido sentencia la cual se ha declarado fundada; **7)** que en cuanto a que en este procedimiento no es de aplicación el Código Civil por tratarse de un procedimiento especial, esto es ajeno a la realidad, toda vez que la Ley N° 28703 es de naturaleza procesal, mientras que el Código Civil es de ámbito general y objetivo. Adjuntando al presente recurso copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad del representante de la persona jurídica recurrente, b) Resolución Jefatural N° 099-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, y, c) Sentencias recaídas en el proceso de Reivindicación recaído en el expediente 24-2015;

Que, la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en el Artículo 209° 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, es la Oficina de Gestión Patrimonial, de esta Corporación Regional;

Que, de la evaluación del recurso materia del presente análisis, **sobre el argumento 1)** se precisa que la adjudicación es uno de los modos de adquisición de la propiedad, siempre y cuando dicha adjudicación no se encuentre condicionada al cumplimiento de cláusulas obligatorias, en ese sentido, lo aludido por el recurrente no se configura en el presente procedimiento administrativo de reversión, toda vez que los beneficiarios de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, antes de firmar el contrato de adjudicación que suscribieron con el Estado, tuvieron pleno conocimiento de las causales de resolución contractual que condicionada el derecho de propiedad de los adjudicatarios; razón por la cual el derecho de propiedad, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación 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 mismo a la





CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **064** -2017-GRC/GGR-OGP

adjudicataria **LIDIA CERVERA SANTIAGO**, por ende tampoco a la actual titular registral **CONSULTORA SERVICIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.**;

Que, respecto al argumento 2) y 3) se precisa que el procedimiento administrativo de Reversión es de naturaleza especial, regulado bajo el marco normativo de la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, el cual se lleva a cabo con los adjudicatarios, quienes a través de sus 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. Por tal motivo, se tiene que la carga de la prueba en el procedimiento de Reversión recae en los adjudicatarios y en los administrados que ostente algún interés, sólo correspondiéndole a esta Corporación Regional verificar si los documentos presentados por los interesados demuestran fehacientemente el cumplimiento de la mencionada cláusula; sin embargo, de la verificación de los actuados administrativos que obran en el expediente, se observa que la adjudicataria **LIDIA CERVERA SANTIAGO**, no ha presentado documentación alguna, que demostrara el cumplimiento de las condiciones establecidas en la mencionada cláusula, sobre todo la referida a la causal 4); de igual forma se observa que los administrados **CESAR ANTONIO PACHAS VILLACREZ** y **JULIA ROSA VENTO RETAMOZO**, tampoco presentaron documento alguno;

Que, así mismo, corresponde señalar que el Rol de los administrados distintos a los adjudicatarios originarios, que ostenten algún interés en los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, contemplado en la Ley N° 28703; es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento, en ese sentido y siendo que el recurso de apelación tiene como finalidad la reevaluación de medios probatorios que ya fueron materia de pronunciamiento por el inferior jerárquico; se observa que la persona jurídica **CONSULTORA SERVICIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.**, ha presentado como medios probatorios en el presente procedimiento copia simple de los siguientes documentos: A) Documento Nacional de Identidad del Gerente General recurrente, B) Copia Literal de la Partida Registral N° 12615718 del Registro de Personas Jurídicas – Rubro: Constitución, C) Copia Literal de la Partida Registral del predio sub materia, D) Contrato de Adjudicación del predio sub materia, E) Estado de cuenta corriente al 16 de octubre de 2014, F) Declaración Jurada de Impuesto Predial del 2014, G) Recibo de pago por concepto de Impuesto Predial, con fecha de cancelación no visible, H) Demanda de Reivindicación, e, I) Reporte de expediente N° 00024-2015-0-3301-JR-CI-03. Sin embargo de la evaluación de los mismos, se tiene que dichos documentos sólo logran demostrar que la referida persona jurídica ha adquirido el predio sub materia mediante contrato de compra venta celebrado con los anteriores titulares registrales, hecho que la Administración no ha puesto en duda, mas no logran demostrar el cumplimiento por parte de la adjudicataria del inciso 4) de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, que señala: *"El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...) Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno"*;

Que, a mayor abundamiento con fecha **24 de agosto de 2016**, se realizó inspección técnico Legal, en el predio sub materia, en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, la misma que tiene dentro de sus finalidades verificar quien se encuentra en posesión del lote de terreno adjudicado, encontrándose a un tercero ajeno al presente procedimiento, ejerciendo la posesión efectiva en el predio ubicado en la Manzana E, Lote 3, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; por lo que al no haberse demostrado en el presente procedimiento, que la adjudicataria **LIDIA CERVERA SANTIAGO** realizó vivencia en el lote de terreno adjudicado durante los tres primeros años, así como vistos los resultados de la inspección técnico – legal mencionada, se procedió a declarar la resolución del Contrato de Adjudicación, respecto del predio sub materia;

¹ Clausula Sexta:

"1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitaria, 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".

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE (E) DE LA OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL (E)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, referente al punto 4), se precisa que la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, son dispositivos legales emitidos con la finalidad de regular la fiscalización del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado el 27 de setiembre del año 1993, cláusulas que eran de pleno conocimiento de los administrados favorecidos con las adjudicaciones de los lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec; así mismo, conforme al artículo 2° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, el Procedimiento Administrativo de Reversión, es uno de naturaleza especial, atendiendo a la singularidad de la materia, es en este sentido, que 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 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 obligaciones establecidas en dicha cláusula;

Que, respecto al argumento 5), se pone en conocimiento que versa en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01027927, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con la adjudicataria **LIDIA CERVERA SANTIAGO**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento para las inscripciones posteriores (Asiento 00002 y 00003), que no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación; en base al Principio de Publicidad Registral, por lo que se desvirtúa la buena fe aludida por el recurrente;

Que, sobre el punto 6) se precisa que al no existir un mandato judicial expreso emitido por el órgano jurisdiccional, exigiéndole a esta administración abstenerse de continuar con el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato, corresponde continuar con el trámite del mismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 63.2° de la Ley N° 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General, el mismo que señala: "Solo por Ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa".

Que, respecto a lo expuesto en el argumento 7), se vuelve a señalar que las normas que regulan el presente procedimiento administrativo de Reversión, son dispositivos legales de carácter especial, PROPIAS DEL DERECHO PÚBLICO, por lo que no le es aplicable lo estipulado en el Código Civil, (cuerpo legal propio del derecho privado);

Que, por último, se tiene que quien ejerció la competencia administrativa al adoptar la decisión dispuesta en la Resolución Jefatural N° 099-2017-GRC/GGR-OGP/JAAP, de fecha 13 de febrero de 2017, expone en forma correcta las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada, debiendo tenerse en cuenta que durante el desarrollo del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato, la Administración ha garantizado el derecho al debido procedimiento administrativo de los administrados que cuentan con interés en el presente procedimiento administrativo, conforme se desprende de autos;

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N°000028 de fecha 20 de diciembre de 2011, 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 General Regional, del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la persona jurídica **CONSULTORA SERVICIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.C.**, representada por su Gerente General **ANGEL ZULOETA SANTISTEBAN**, contra la **Resolución Jefatural N° 099-2017-GRC/GGR-OGP/JAAP**, de fecha 13 de febrero de 2017; por los fundamentos expuestos, ratificándola en todos sus extremos.

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.

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

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)