



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 135 -2017-GRC/GGR/OGP

09 NOV. 2017
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

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

09 NOV. 2017

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-020881, del 20 de septiembre de 2017, presentada por OCTAVIO CUVA DIAZ, en su calidad de actual titular registral, con domicilio procesal Mza. E6, Lt. 24, 1° Sector Angamos, Ventanilla – Callao, mediante la cual interpone recurso administrativo de apelación contra la Resolución Jefatural N° 1469-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 24 de agosto 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, a través de la Resolución Jefatural N° 1469-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 24 de agosto de 2017, declaro improcedente el recurso de reconsideración interpuesto por OCTAVIO CUVA DIAZ, contra Resolución Jefatural N° 322-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 10 de marzo de 2017, se resolvió el contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y PABLO FIDEL SALAZAR ANAYA; Restituyendo 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 N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, Comprendiendo en los efectos de la resolución contractual antes mencionada a los actos jurídicos de Compra –Venta que versan inscritos en los Asientos 00002, 00003 y 00004, de la antes mencionada partida registral;

Que, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 1469-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 24 de agosto de 2017, al adjudicatario PABLO FIDEL SALAZAR ANAYA, en la dirección consignada en su ficha RENIEC, siendo que mediante Acta Complementaria de fecha 12 de julio de 2017, el Cónsul Adscrito del Perú en Nueva York – Estados Unidos de Norteamérica, indico que dicha notificación no pudo ser entregada de forma personal;



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

09 NOV. 2017

de la siguiente manera se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 1469-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 24 de agosto de 2017, al administrado JORGE TOBIAS YAÑEZ JAUREGUI, en la dirección consignada en su ficha RENIEC, pero de acuerdo al cargo emitido por la empresa SERPOST S.A, la notificación no pudo ser entregada de manera personal por falta de datos para dar con el predio;

Que, para evitar la vulneración del derecho a la defensa y al debido procedimiento administrativo que le asiste al adjudicatario PABLO FIDEL SALAZAR ANAYA y al administrado JORGE TOBIAS YAÑEZ JAUREGUI, se procedió a notificarles la Jefatural N° 1469-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 24 de agosto de 2017, por publicación en los diarios El Peruano y El Callao, de fecha 09 de octubre de 2017, conforme al artículo 23°, numeral 23.1, inciso 23.1.2 del T.U.O de la Ley N° 27444, que dicen: "La publicación procederá conforme al siguiente orden", y, "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";

Que, se notificó la Resolución Jefatural N° 1469-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 24 de agosto de 2017, al actual titular registral OCTAVIO CUVA DIAZ según el cargo de la Cédula de Notificación de fecha 06 de septiembre de 2017;

Que, siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico solo el actual titular registral ha presentado medios probatorios dentro del plazo de ley;

Que, del análisis de los descargos presentados a través de la Hoja de Ruta N° SGR-020881, del 20 de septiembre de 2017, el actual titular registral OCTAVIO CUVA DIAZ, argumenta lo siguiente: 1) Que, el adjudicatario vendió el predio mucho después del plazo establecido en la cláusula sexta de su contrato de adjudicación como se desprende de las inscripciones respectivas en la copia literal del predio, quedando demostrado el sí cumplió con el contrato antes mencionado debiendo ser declarado nulo todo lo actuado y sea reconocido su derecho a la propiedad; 2) Que, esta Corporación Regional omitió el hecho de que cuando el adquirió el predio sub materia no obraba inscrita ninguna carga motivo por el cual la resolución impugnada está vulnerando el principio de buena fe registral y el de la seguridad jurídica de los contratos; 3) Que, se vulnero el derecho a la defensa del adjudicatario PABLO FIDEL SALAZAR ANAYA, debido a que fue emplazado con la resolución jefatural de inicio vía publicación en el diario el peruano, sabiendo que dicho diario no es de circulación en territorio norte americano y la notificación de la antes mencionada resolución jefatural al administrado JORGE TOBIAS YAÑEZ JAUREGUI, vía publicación, teniendo este domicilio cierto según la RENIEC, motivo por el cual, se deberá declarar nulo todo lo actuado; 4) Que, el recurrente nunca fue notificado con la Resolución Jefatural N° 202-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, de 20 de marzo de 2014, lo cual constituye una falta grave a su derecho a la defensa y al debido procedimiento de conformidad con los incisos 3) y 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú; 5) Que, pese a tener conocimiento del proceso de desalojo que se viene tramitando en el Juzgado Civil de Ventanilla signado como expediente judicial N° 00694-2014, esta Corporación Regional no ha procedido a investigar al respecto, pretendiendo legalizar de todas formas aun invasor;

Que, 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 corresponda, 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° 007-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 020-2016-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, deben demostrar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la Cláusula Sexta² del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993; razón por la cual el incumplimiento de dichas obligaciones por parte del adjudicatario, le es extensivo también a la hipoteca, inscrita a favor de la entidad recurrente;

Que, de lo expuesto en el párrafo precedente, respecto del punto 1) Que, lo señalado por el recurrente solo se demuestra que el predio sub materia ha sido transferido mucho después de los tres años de celebrado el contrato de adjudicación entre

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 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".

09 NOV. 2017

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



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 135 -2017-GRC/GGR/OGP

el Estado y PABLO FIDEL SALAZAR ANAYA, mas no si dicho adjudicatario cumplió con la obligación contenida en el inciso 4) de la Cláusula Sexta de su contrato de adjudicación;

Que, en cuanto al punto 2) Que, 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 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, las Compra -Ventas inscritas con posterioridad en el Asiento 00002, el Asiento 00003 y el Asiento 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 recurrente;

Que, sobre los puntos 3) y 4) Que, como se indicó en los considerandos precedentes, ante la negativa de notificación consular y el reporte de SERPOST S.A, se procedió a las notificaciones por publicación en el diario oficial el Peruano conforme a lo indicado en el numeral 20.1.3 del artículo 20° (modalidades de notificación) de la ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, que dice: "Por publicación en el Diario Oficial (...), salvo disposición distinta de la ley", quedando demostrado que esta Corporación Regional obro con arreglo a Ley; asimismo, el presente procedimiento tiene como objeto consolidar la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados por el Estado con los beneficiados de la primera etapa de consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec en el año 1993, de conformidad con el artículo 5° de la antes mencionada Ley y artículo 7° del antes mencionado reglamento, con lo cual se acredita que este procedimiento no tiene carácter retroactivo ni inconstitucional;

Que, en lo referente al punto 5) Que, por motivo de que el artículo 11° y en el inciso C, del numeral 12.1, del artículo 12°, del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, esta Corporación Regional está obligada a la identificación de la persona que se encuentra en posesión de los predios inspeccionados, asimismo, esta Corporación Regional no puede pronunciarse sobre temas de desalojo por ser una materia de los fueros judiciales;

Que, el T.U.O de 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, la Oficina de Gestión Patrimonial;

Que, consecuentemente; no habiendo presentado el impugnante pruebas o argumentos de derecho que desvirtúen lo esgrimido en el acto impugnado, resulta evidente que no corresponde amparar la pretensión incoada;

Que, la competencia de la Oficina de Gestión Patrimonial, se encuentra determinada por 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 de fecha 20 de diciembre de 2011 y modificado por la Ordenanza Regional N° 000010 del 27 de diciembre del 2016, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General N° 011-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 20 de enero de 2017, 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, por lo tanto se emite el siguiente pronunciamiento;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por OCTAVIO CUA DIAZ, contra la Resolución Jefatural N° 1469-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 24 de agosto de 2017, ratificándola en todos sus extremos.

³ 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".



ARTÍCULO SEGUNDO.- DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 213° del T.U.O 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 el T.U.O de la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,

 **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**
[Handwritten signature]
CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)

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

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

09 NOV. 2017