



04 DIC. 2017

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

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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **149** -2017-GRC/GGR-OGP

Callao, 04 DIC. 2017

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-024810 de fecha 08 de noviembre de 2017; presentado por la actual titular registral **MILENA MONROY TENORIO**, mediante el cual interpone recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 1664-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 17 de octubre de 2017; el Informe Legal N° 098-2017-GRC/GGR-OGP, de fecha 27 de noviembre 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 –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, mediante Resolución Jefatural N° 1664-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 17 de octubre de 2017; se **DISPUSO** Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **CARLOS JAIME ROMERO HIDALGO**; así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 12, Grupo Residencial 4, Sector E, Barrio XI, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01026021**, 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, comprendiendo en sus efectos los actos jurídicos de compra venta que versan inscritos en los **Asientos 00002** y



00003 de la Partida Registral N° P01026021, otorgados a favor de la administrada BERTHA ROCIO AVILA Sr. CRISTHIAN OLMOS MOLINA y Sr. CARLOS JAIME ROMERO HIDALGO, titulares registrales MILENA MONROY TENORIO, respectivamente;

JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Los días 19 y 20 de octubre de 2017, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 1664-2017-GRC/GGR-OGP/JAAP, de fecha 17 de octubre de 2017, a los administrados que cuentan con interés en el presente procedimiento, a fin de que ejerzan su derecho de contradicción a través de la interposición de los recursos administrativos contemplados en el artículo 216° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS, verificándose de los actuados administrativos que obran en el expediente, que la actual titular registral MILENA MONROY TENORIO, ha interpuesto recurso de Apelación contra la resolución incoada, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-024810 de fecha 08 de noviembre de 2017, dentro del plazo de los quince (15) días perentorios señalados en el inciso 216.2 del Artículo 216°, del referido dispositivo legal;

Que, los principales argumentos del recurso de apelación interpuesto por la impugnante, son los siguientes: 1) que la impugnada carece de adecuada motivación, afecta el principio de legalidad y de presunción de veracidad, y no ha compulsado debidamente los medios probatorios incorporados al procedimiento, 2) que la recurrente es propietaria del predio sub materia al haberlo adquirido mediante Escritura Pública de su anterior propietaria, e inscrito en la Partida Registral N° P01026021; 3) que la resolución impugnada atenta contra lo dispuesto en el artículo 70° de la Constitución Política del Estado; 4) que considerando que el 27 de setiembre de 1993 se adjudica a don Carlos Jaime Romero Hidalgo el predio sub materia, queda acreditado que la venta realizada a favor de su antecesora doña Bertha Rocio Avila Molina, se produjo 14 años después de habersele adjudicado; 5) que la recurrente ha adquirido el referido inmueble bajo el Principio de Buena Fe Pública Registral; 6) que la impugnada aplica retroactivamente lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, a los contratos que fueron celebrados el 27 de setiembre de 1993, 06 de febrero de 2007 y 19 de diciembre de 2012;

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS, dispone en el Artículo 218° lo siguiente: "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, a la Oficina de Gestión Patrimonial, de esta Corporación Regional, como órgano de segunda instancia de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, a cargo de la primera etapa del procedimiento administrativo de Reversión – Ley N° 28703;



Que, respecto al argumento 1), Cabe señalar que el presente procedimiento 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 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 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, así mismo se precisa, 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 administrativo, iniciado contra los adjudicatarios quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de setiembre 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;

Que, en ese sentido le correspondió al adjudicatario CARLOS JAIME ROMERO HIDALGO demostrar que no incumplió ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo éste no presentó documentación alguna que demostrara el cumplimiento de 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". Así



04 DIC. 2017

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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

STEFAN OLMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

mismo, respecto a la administrada **BERTHA ROCIO AVILA MOLINA** y a la actual titular registral **MILENA MONROY TENORIO**, se observa que estas no presentaron documentación alguna;

Que, a mayor abundamiento, con fechas **25 de agosto, 05 y 12 de setiembre de 2017**, se realizaron inspecciones técnico - Legal en el predio ubicado en la **Manzana F, Lote 12, Grupo Residencial 4, Sector E, Barrio XI, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, 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, sin embargo en las 3 inspecciones realizadas no se ha encontrado posesionario alguno, corroborándose que el predio no cuenta con signos de vivencia; por lo que al no haberse demostrado en el procedimiento que el adjudicatario realizó vivencia en el lote de terreno adjudicado durante los tres primeros años, desde su adjudicación; así como vistos los resultados de las inspecciones técnico - legal mencionadas, se procedió a declarar la resolución del Contrato de Adjudicación, respecto del predio sub materia. En ese sentido, se tiene que quien ejerció la competencia administrativa al adoptar la decisión dispuesta en la **Resolución Jefatural N° 1664-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **17 de octubre de 2017**, exponen de forma clara y concisa las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada, motivo por el cual lo argumentado por la apelante queda desvirtuado;

Que, sobre los argumentos 2) y 3) se precisa que la adjudicación sólo configura 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, se tiene 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 condicionaba el derecho de propiedad de los adjudicatarios; razón por la cual al no demostrarse tal cumplimiento, no le alcanza los derechos del reconocimiento de la Propiedad que dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, al adjudicatario **CARLOS JAIME ROMERO HIDALGO**, por ende tampoco a la actual titular registral **MILENA MONROY TENORIO**; razón por la cual se desvirtúa que el presente procedimiento colisione con las normas constitucionales vigentes;

Que, referente al argumento 4), corresponde señalar que de la verificación de los medios probatorios presentados por el adjudicatario **CARLOS JAIME ROMERO HIDALGO**, se observa que el predio sub materia fue transferido en venta a favor de la administrada **BERTHA ROCIO AVILA MOLINA**, y luego a favor de la actual titular registral **MILENA MONROY TENORIO**, con posterioridad a los cinco años establecidos en el numeral 3) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, motivo por el cual queda demostrado, NO haberse configurado en el presente procedimiento administrativo de Reversión, el incumplimiento de dicha causal;

Que, respecto al quinto argumento, se pone en conocimiento que versa en el Asiento 00001 de la **Partida Registral N° P01026021**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con el adjudicatario **CARLOS JAIME ROMERO HIDALGO**, 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 la recurrente;

Que, sobre el argumento 6), se precisa, que mediante Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, publicado el **29 de noviembre de 2016**, se modificó el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 28703, determinándose 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; en ese sentido es que se emite la **Resolución Jefatural N° 1664-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **17 de octubre de 2017**, habiendo procedido en virtud de la ley vigente (Ley N° 28703, su Reglamento y modificatorias) y de los demás dispositivos legales aplicables al procedimiento administrativo de resolución de contrato/reconocimiento de derecho; Por lo que se desvirtúa la irretroactividad señalada por la impugnante;



Que, a razón de los fundamentos antes expuestos, se verifica que durante el desarrollo del Procedimiento Especial de Reversión, la Administración ha garantizado en todo momento el derecho al debido procedimiento administrativo que le asiste a los administrados que cuenta con interés en el referido procedimiento, conforme se desprende de autos; motivo por el cual se debe proceder a declarar **INFUNDADO** el recurso de Apelación interpuesto;

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 actual titular registral **MILENA MONROY TENORIO**, contra la Resolución Jefatural N° 1664-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha **17 de octubre 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 226° del Texto Único Ordenado 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,

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

04 DIC. 2017



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)