



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

02 ABR 2018

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 045 -2018-GRC/GGR-OGP

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

Callao, 02 ABR. 2018

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-005306 de fecha 07 de marzo de 2018; presentado por la actual titular registral LETTY MARLENE MEZA ROCHA, mediante el cual interpone recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 034-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 19 de enero de 2018, señalando domicilio procesal en el Jr. Chota 827 – Ofc. 102 – Lima Cercado, Provincia y Departamento de Lima; el Informe Legal N° 019-2018-GRC/GGR-OGP, de fecha 19 de marzo de 2018; 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° 034-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 19 de enero de 2018; SE DISPUSO Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con JOSE RAUL BRINGAS SEMPETEGUI y LILA CLARA YAUYO CACERES; y así mismo RESTITÚYASE el dominio del predio ubicado en la Manzana A, Lote 16, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01028545, 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 por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; comprendiendo en



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

sus efectos la compra venta otorgada a favor de LETTY MARLENE MEZA ROCHA, inscrita en el Asiento 00002 de la Partida Registral N° P01028545, así como la hipoteca otorgada a favor de JAIME BOBADILLA ROJAS, inscrita en el Asiento 00003 de la referida Partida Registral;

Que, el día 19 y 15 de febrero de 2018, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 034-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 19 de enero de 2018, a los administrados que cuentan con legítimo interés en el 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;

Que, con la finalidad de verificar la presentación de recursos administrativos, se procedió a efectuar la búsqueda en el Sistema en Línea de Tramite Documentario y Archivo del Gobierno Regional del Callao, verificándose que la actual titular registral LETTY MARLENE MEZA ROCHA, ha interpuesto recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 034-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-005306 de fecha 07 de marzo de 2018, dentro del plazo de los quince (15) días perentorios señalados en el inciso 216.2 del Artículo 216° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444;

Que, los principales argumentos del recurso de Apelación interpuesto por la administrada LETTY MARLENE MEZA ROCHA, son los siguientes: 1) que habiendo presentado en su oportunidad recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 868-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 28 de octubre de 2016, el mismo que pese haber sido analizado en la resolución impugnada, no fue resuelto conforme a lo recurrido; 2) que es un acto abusivo, se le pretenda aplicar a la recurrente penalidades obrantes en un contrato que no fuera suscrito por su persona, siendo un tercero ajeno a los acuerdos tomados en el contrato de adjudicación; 3) que la recurrente adquirió de buena fe el predio sub materia, al no existir anotación previa que publicitara gravamen o carga que impidiera la señalada transferencia a favor de su persona, 4) que se pretende implicar a la recurrente en un proceso que pretende privarla de su derecho de propiedad, colisionado con el artículo 70° de la Constitución Política del Perú que dispone: "El derecho de propiedad es inviolable..."; 5) que la Ley 28703, no norma proceso alguno de expropiación, no siendo la vía administrativa la idónea para cuestionar su derecho de propiedad; 6) que la recurrente es propietaria del inmueble sub materia desde el año 1996, esto hace casi veinte (20) años, por lo que el accionar contra su legítimo derecho de propiedad ha prescrito, de conformidad con el Artículo 2001° del Código Civil;

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, de la evaluación del recurso materia del presente análisis, se precisa que la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, han sido emitidos a fin 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; 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, 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 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 1) cabe señalar, que con la emisión de la Resolución Jefatural N° 868-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 28 de octubre de 2016, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, respecto del predio sub materia; en ese sentido, al no ser un acto administrativo que pone fin a la instancia ni al presente procedimiento, no resulta legalmente materia de impugnación, a razón de que: "solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción de los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento...", conforme se encuentra estipulado en el artículo 215.2°

Sr. CRISTHIAN OMA...
JEFE (e) DE LA OFICINA DE...
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
V° B°
JEFE DE LA OFICINA
GESTION PATRIMONIAL



02 ABR. 2018

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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 045 -2018-GRC/GGR-OGP

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

del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo a fin de resguardar el derecho a la defensa y al debido procedimiento que le corresponde a LETTY MARLENE MEZA ROCHA, el recurso presentado fue materia de análisis en la Resolución Jefatural N° 034-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 19 de enero de 2018, como descargo del inicio del presente procedimiento administrativo;

Que, referente al argumento 2), se pone en conocimiento, 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 sexta¹ del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993. Por tal motivo, la carga de la prueba 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 contexto, le correspondió a los adjudicatarios **JOSE RAUL BRINGAS SEMPERTEGUI** y **LILA CLARA YAUYO CACERES**, demostrar que no incumplieron ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo, revisados los actuados que obran en el expediente, se verificó que estos no se apersonaron al presente procedimiento, al igual que el administrado **JAIME BOBADILLA ROJAS**, Así mismo, respecto a los documentos presentados por la impugnante **LETTY MARLENE MEZA ROCHA**, se tiene que los mismos no demuestran el cumplimiento por parte de los adjudicatarios, de la mencionada cláusula;

Que, no obstante, visualizada la Partida Electrónica N° P01028545 se observa que el predio ubicado en la **Manzana A, Lote 16, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 4, UPIS – PECP**, fue transferido en venta a favor de la actual titular registral **LETTY MARLENE MEZA ROCHA**, con fecha 09 de setiembre de 1996, conforme se desprende del **Asiento 00002** de la referida Partida Electrónica; lo que acredita fehacientemente que los adjudicatarios **JOSE RAUL BRINGAS SEMPERTEGUI** y **LILA CLARA YAUYO CACERES**, incurrieron en la causal de resolución contractual contenida en el numeral 3) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, que señala: El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...) 3. A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique, antes del término de cinco (5) años; (...); toda vez que la transferencia del lote de terreno adjudicado mediante acto jurídico de compra venta se llevó a cabo antes de los cinco años establecidos;

Que, se verifica también, el incumplimiento por parte de los adjudicatarios **JOSE RAUL BRINGAS SEMPERTEGUI** y **LILA CLARA YAUYO CACERES**, de la causal 4), de la cláusula sexta del contrato de adjudicación que suscribieron con el Estado el día 27 de setiembre de 1993, la misma que establece: “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”; (el subrayado es nuestro), toda vez que al haber vendido el predio sub materia el 09 de setiembre de 1996, no fue posible que estos hayan realizado vivencia en el lote de terreno adjudicado durante los tres primeros años, desde su adjudicación, ya que dicho plazo vencía el día 27 de setiembre del año 1996;

En ese sentido, se tiene que quien ejerció la competencia administrativa al adoptar la decisión dispuesta en la **Resolución Jefatural N° 034-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha 19 de enero de 2018, ha actuado conforme a Ley;

Que, sobre el argumento 3), se pone en conocimiento que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01028545**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el

¹ **Clausula 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”.



02 ABR. 2018

045

Estado con los adjudicatarios JOSE RAUL BRINGAS SEMPERTEGUI y LILA CLARA YAUYO CACERES, 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

Que, respecto el argumento 4), se pone en conocimiento 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, a los adjudicatarios JOSE RAUL BRINGAS SEMPERTEGUI y LILA CLARA YAUYO CACERES, por ende tampoco a la actual titular registral LETTY MARLENE MEZA ROCHA; razón por la cual se desvirtúa que el presente procedimiento colisione con las normas constitucionales vigentes;

Que referente al argumento 5), se comunica que la expropiación no es aplicable al presente procedimiento administrativo de resolución de contrato, toda vez que este se regula bajo normas públicas de carácter especial (Ley N° 28703, y demás aplicables al procedimiento); cuyo objeto es 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, sobre el argumento 6), se informa, 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 dispositivos legales de carácter especial, propias del Derecho Público, por lo que no le es aplicable lo estipulado en el Código Civil, en ese sentido no es aplicable al presente procedimiento de Reversión la figura legal de prescripción extintiva contenida en el artículo 2001° del Código Civil; deviniendo en no amparable la prescripción planteada;

Que, en razón a los fundamentos expuestos, queda demostrado que quien ejerció la competencia administrativa al adoptar la decisión dispuesta en la **Resolución Jefatural N° 034-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **19 de enero de 2018**, expone de forma clara y concisa las razones de hecho y el sustento jurídico que justifica la decisión tomada; debiendo tenerse en cuenta que durante el desarrollo del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato, la administración ha garantizado en todo momento el derecho al debido procedimiento administrativo de los administrados que cuenta con interés en el presente procedimiento administrativo, 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 nuevo Texto Único Ordenado TUO del Reglamento de Organización y Funciones ROF del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018, 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 LETTY MARLENE MEZA ROCHA, contra la **Resolución Jefatural N° 034-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **19 de enero de 2018**, 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 con interés 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

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