



18 ABR. 2018

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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **047** -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,

18 ABR. 2018

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-006025 de fecha 14 de marzo de 2018; presentado por la actual titular registral **MIRTHA DEL ROSARIO FERNANDEZ CASTRO**, mediante el cual interpone recurso de Apelación contra la **Resolución Jefatural N° 091-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **31 de enero de 2018**; señalando domicilio para efectos de notificación en la Av. Alfredo Mendiola N° 3759 oficina 201 segundo piso – Los Olivos; el **Informe Legal N° 020-2018-GRC/GGR-OGP**, de fecha **05 de abril 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, contengan 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° 091-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **31 de enero de 2018**; se declaró improcedente el recurso de Reconsideración interpuesto por la co-adjudicataria **MARIA GENOVEVA AGUINAGA PEREZ** y la administrada **MARIA ENRIQUETA CASTRO TORRES**, contra la **Resolución Jefatural N° 086-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **13 de febrero de 2017**, que **DISPUSO** Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **HIPOLITO VELASCO QUISPE (representado por su heredera)** y la referida **co-adjudicataria**; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01024852**, 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



18 ABR. 2018

Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; comprendiendo en sus efectos la compra-venta otorgada a favor de MARIA ENRIQUETA CASTRO TORRES, inscrita en el Asiento 00004 de la Partida Registral N° P01024852, y la compra venta otorgada a favor de MIRTHA DEL ROSARIO FERNANDEZ CASTRO, inscrita en el Asiento 00004 de la referida Partida Registral;

Que, con fecha 15, 19 y 21 de febrero de 2018, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 091-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 31 de enero de 2018, a las administradas 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 Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional del Callao, verificándose que la actual titular registral MIRTHA DEL ROSARIO FERNANDEZ CASTRO, ha interpuesto recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 091-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-006025 de fecha 14 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 MIRTHA DEL ROSARIO FERNANDEZ CASTRO, son los siguientes: 1) que la resolución impugnada no está sustentada en normas jurídicas y contiene una motivación insuficiente; 2) que es titular registral del predio sub materia, por lo que se está atentando contra su derecho de propiedad, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, el cual resguarda su derecho; 3) que respecto a la inspección técnica mencionada en la Resolución Jefatural N° 086-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, no se ha tomado en cuenta que los posesionarios encontrados han usurpado el predio del cual es propietaria; 4) que al existir un proceso judicial signado con el número de expediente 00328-2015-0-3301-JM-CI-01, en el cual se determinará la posesión del predio, solicita a esta Oficina, se inhiba de proseguir con el presente procedimiento administrativo;

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), 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 setiembre de 1993. Por tal

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".





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

18 ABR. 2018

Sr. CRISTHIAN OMAÑA 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. **047** -2018-GRC/GGR-OGP

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 **HIPOLITO VELASCO QUISPE** representado por su heredera la también adjudicataria **MARIA GENOVEVA AGUINAGA PEREZ**, *demostrar que no incumplieron ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo, los documentos presentados por la referida adjudicataria en el presente procedimiento administrativo, sólo demuestran que la recurrente y su fallecido esposo fueron beneficiados con la adjudicación del predio inscrito en la Partida Registral N° P01024852, hecho que la Administración no ha cuestionado; mas no demuestran 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"; (el subrayado es nuestro), es decir la posesión acreditada debe ser la realizada durante los años 1993 a 1996;*

Que, respecto a los documentos presentados por la impugnante **MIRTHA DEL ROSARIO FERNANDEZ CASTRO**, se tiene que los mismos no demuestran el cumplimiento por parte de los adjudicatarios, de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación; así mismo, cabe precisar que los recibos de pago por concepto Impuesto Predial y Arbitrios Municipales presentados por la recurrente, no constituye documento probatorio que acredite posesión;

Que, a mayor abundamiento, con fecha **16 de enero de 2017**, se realizó inspección técnico Legal, en el predio ubicado en la **Manzana D, Lote 25, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E**, 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, encontrándose a TERCEROS distintos a los adjudicatarios o a la actual titular registral, ejerciendo la posesión efectiva en el predio sub materia; por lo que al no haberse demostrado en el procedimiento que los adjudicatarios realizaron vivencia en el lote de terreno adjudicado durante los tres primeros años, desde su adjudicación (1993 a 1996); 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. En ese sentido, se tiene que quien ejerció la competencia administrativa al adoptar la decisión dispuesta en la **Resolución Jefatural N° 086-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **13 de febrero de 2017**, ha actuado conforme a Ley;

Que, sobre el argumento 2), 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 **HIPOLITO VELASCO QUISPE** y **MARIA GENOVEVA AGUINAGA PEREZ**, por ende tampoco a la actual titular registral **MIRTHA DEL ROSARIO FERNANDEZ CASTRO**; razón por la cual se desvirtúa que el presente procedimiento colisione con las normas constitucionales vigentes;

Que referente al argumento 3), cabe mencionar que las inspecciones técnicas realizadas en los lotes de terrenos adjudicados, se llevan a cabo, en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, la misma que sólo tiene dentro de sus finalidades verificar quien se encuentra en posesión del lote de terreno adjudicado;

Que, respecto al argumento 4), corresponde señalar que al no existir un mandato judicial expreso emitido por el órgano jurisdiccional, exigiéndole a esta Entidad Estatal abstenerse de continuar con el presente procedimiento administrativo de Reversión, **corresponde continuar con el trámite del mismo**, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 72.2 del artículo 72° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, 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". Razón por la cual la inhibición solicitada deviene en no amparable.



8 ABR. 2018

Que, así mismo, se precisa que el procedimiento administrativo de Reversión, al encontrarse regulado bajo dispositivos legales del Derecho Público, se lleva a cabo en la **VÍA ADMINISTRATIVA**, razón por la cual, la Administración no cuenta con facultades para pronunciarse sobre procesos usurpación, sólo correspondiéndole la realización del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado el 27 de setiembre del año 1993;

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

Que, de lo expuesto se desvirtúa que la **Resolución Jefatural N° 091-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **31 de enero de 2018**, haya sido emitida de forma arbitraria e ilegal, por cuanto el fundamento del recurso de reconsideración radica en permitir que la misma autoridad que dictó un acto administrativo o conoció del procedimiento revise nuevamente el caso, en base a una nueva prueba que el recurrente presente; conforme lo dispone el artículo 208° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General. Es decir la nueva prueba está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio que no fue presentado en su momento y que permita cambiar la decisión de la autoridad administrativa; sin embargo las impugnantes no cumplieron con el mencionado requisito;

Que, en ese sentido, se tiene que quienes ejercieron la competencia administrativa al adoptar las decisiones dispuestas en la **Resolución Jefatural N° 086-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **13 de febrero de 2017** y en la **Resolución Jefatural N° 091-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **31 de enero de 2018**, exponen de forma clara y concisa las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican las decisiones tomadas; 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 las administradas 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 **MIRTHA DEL ROSARIO FERNANDEZ CASTRO**, contra la **Resolución Jefatural N° 091-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **31 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 FERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)