



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

25 ABR. 2018

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 054 -2018-GRC/GGR-OGP
Dr. CRISTHIAN ONATE HERNANDEZ DE LA CRUZ
SECRETARIO GENERAL DE ADMINISTRACION TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 25 ABR. 2018

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-007648 de fecha 04 de abril de 2018; presentado por la actual titular registral CLEMENCIA ARIAS TORRES, mediante el cual interpone recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 1577-2017-GRC/GGR-OGP/JAAP, de fecha 18 de setiembre de 2017; el Informe Legal N° 022-2018-GRC/GGR-OGP, de fecha 10 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, 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° 1577-2017-GRC/GGR-OGP/JAAP, de fecha 18 de setiembre de 2017; SE DISPUSO Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con HILDA SONIA GUILLEN VERA y quien en vida fuera RUBEN DOMINGO UNTIVEROS POZO, representado por su sucesión intestada; y así mismo RESTITUIR el dominio del predio ubicado en la Manzana R, Lote 11, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01029237, 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



25 ABR. 2018

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

054

por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; comprendiendo en sus efectos la compra venta otorgada a favor de **CLEMENCIA ARIAS TORRES**, inscrita en el Asiento 00002 de la referida Partida Registral;

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

Que, con fecha 17 de octubre de 2017 y 13 de marzo de 2018, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 1577-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, a los herederos HILDA SONIA GUILLEN VERA, EDDER RUBEN UNTIVEROS GUILLEN, ADEMIR UNTIVEROS GUILLEN, YORDI ANTONI UNTIVEROS GUILLEN, y a la actual titular registral CLEMENCIA ARIAS TORRES, 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 CLEMENCIA ARIAS TORRES, ha interpuesto recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 1577-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 18 de setiembre de 2017, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-007648 de fecha 04 de abril 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;

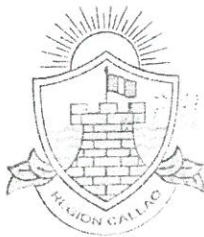
Que, los principales argumentos del recurso de Apelación interpuesto por la administrada CLEMENCIA ARIAS TORRES, son los siguientes: 1) que la Ley N° 28703, así como la cláusula sexta del contrato de adjudicación no son aplicables a la recurrente, toda vez que dicha exigencia es sólo para los adjudicatarios originarios; 2) que los adjudicatarios no han incumplido su obligación contenida en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, por cuanto fijaron residencia y domicilio habitual en el predio adjudicado a partir de la entrega del terreno hasta el día de la celebración de la compra venta; 3) que después de seis años con seis meses, es decir después de vencidos todos los plazos de prohibición establecidos en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, el predio sub materia fue vendido a favor de la recurrente; 4) que la apelada al referir en un extremo del catorce considerando que no le alcanzan los extremos del derecho de propiedad porque el domicilio consignado en su DNI es distinto al lugar del predio sub materia, está vulnerando el inciso 11 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú, que prescribe que toda persona tiene derecho a elegir su lugar de residencia, así como el derecho de propiedad consagrado en el artículo 70° de la Constitución; 5) que adquirió el predio sub materia a título oneroso y en base a la Fe Pública Registral; 6) que las normas legales invocadas por la administración, aún no se habían expedido en la fecha de celebración del contrato de adjudicación del 27-09-1993, ni en la fecha que compró el inmueble el 22-03-2000, por lo que no pueden ser aplicadas retroactivamente; 7) que con relación a la persona encontrada en la inspección técnica realizada al predio sub materia, debe decir que es una de las personas que usurparon su terreno en el año 2011, aprovechando que por motivo de salud de su esposo e hija tuvo que mudarse a su domicilio en Huaycan; 8) que la resolución apelada no ha tenido en cuenta lo dispuesto en las normas 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, respecto a los argumentos 1) y 2) 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 afectados 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, bajo esa premisa, 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





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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **054** -2018-GRC/GGR-OGP

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de Oficina de Inmóvil DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
CALLAO

25 ABR. 2018

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 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 **HILDA SONIA GUILLEN VERA** y quien en vida fuera **RUBEN DOMINGO UNTIVEROS POZO**, representado por sus herederos, 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.

Que, respecto a los documentos presentados por la impugnante **CLEMENCIA ARIAS TORRES**, se tiene que ninguno de estos demuestra el cumplimiento por parte de los adjudicatarios, 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; 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, motivo por el cual no constituye medio probatorio que nos lleve a conclusiones distintas a las contenidas en el acto materia de impugnación.

Que, a mayor abundamiento, con fecha **22 de agosto de 2017**, se realizó inspección técnico Legal, en el predio ubicado en la **Manzana R, Lote 11, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV**, 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** distinto a los adjudicatarios y 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° 1577-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **18 de setiembre de 2017**, ha actuado conforme a Ley;

Que, referente al argumento 3), cabe señalar que de la visualización de la Partida Registral N° P01029237, se observa que el predio sub materia fue transferido en venta a favor de la administrada **CLEMENCIA ARIAS TORRES**, con fecha posterior a los cinco años establecidos en el numeral 3) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, razón por la cual no se ha imputado el incumplimiento de dicho de causal en el presente procedimiento administrativo, siendo necesario reiterar que la resolución materia de impugnación resolvió el contrato de adjudicación del predio sub materia, por no haberse demostrado el cumplimiento por parte de los adjudicatarios del numeral 4) de la cláusula sexta del mencionado contrato.

Que, sobre 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 **HILDA SONIA GUILLEN VERA** y **RUBEN DOMINGO UNTIVEROS POZO** (este último representado por sus herederos), por

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".



ende tampoco a la actual titular registral CLEMENCIA ARIAS TORRES; razón por la cual se desvirtúa que el presente procedimiento colisione con las normas constitucionales vigentes;

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

Que, en relación al argumento 5), se precisa que versa en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01029237, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios HILDA SONIA GUILLEN VERA y RUBEN DOMINGO UNTIVEROS POZO, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento para las inscripciones posteriores (Asiento 00002), 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 impugnante;

Que, respecto al argumento 6), se desvirtúa la irretroactividad aludida; a razón de que la Ley N° 28703 su Reglamento y modificatorias, 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, cláusulas que eran de pleno conocimiento de los administrados favorecidos con las adjudicaciones de los lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, sobre el argumento 7), corresponde señalar 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, puesto que los mismos son tramitados en la vía judicial, en ese sentido, a esta Entidad sólo le corresponde verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado el 27 de setiembre del año 1993;

Que, referente al argumento 8), 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;

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° 1577-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha **18 de setiembre de 2017**, 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 CLEMENCIA ARIAS TORRES, contra la Resolución Jefatural N° 1577-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha **18 de setiembre 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 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)