



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **577** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao, 09 OCT. 2018

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-025640 de fecha 15 de noviembre de 2017; presentado por el administrado WILMER BENITES MACO; mediante el cual interpone recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 1590-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 20 de setiembre de 2017, señalando domicilio procesal en la Av. Los Platinos, Mz. Q, Lote 31, Urb. Rosario del Norte, San Martín de Porres; el Informe Legal N° 276-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP-TGAU de fecha 01 de octubre 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, 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° 1590-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 20 de setiembre de 2017; **SE DISPUSO** Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y quien en vida fuera PEDRO JOSE AYALA TERRY, representado por su sucesión intestada conformada por CARMEN MONGE ARANA, FATIMA DEL ROSARIO AYALA MONGE, JUSTO RODRIGO AYALA MONGE, JAIME MARTIN AYALA MONGE, HANS EDUARDO AYALA MONGE, LUIS ARTURO AYALA MONGE, ROMMEL IVAN AYALA MONGE, LOURDES MONICA AYALA MONGE, inscrita en la Partida Registral N° P01029371; así mismo **RESTITUIR** el dominio del predio ubicado en la Manzana E, Lote 8, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la referida Partida Registral, 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;

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

SR. HUMBERTO ALMEYDA SAENZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

09 OCT. 2018



Que, en ese sentido, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 1590-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **20 de setiembre de 2017**, a los herederos **CARMEN MONGE ARANA, FATIMA DEL ROSARIO AYALA MONGE, JUSTO RODRIGO AYALA MONGE, JAIME MARTIN AYALA MONGE, HANS EDUARDO AYALA MONGE, LUIS ARTURO AYALA MONGE, ROMMEL IVAN AYALA MONGE, LOURDES MONICA AYALA MONGE**; 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, observándose que ninguno de los administrados mencionados en el considerando precedente, ha interpuesto recurso impugnatorio alguno contra la **Resolución Jefatural N° 1590-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, pese haber sido válidamente notificados;

Que, no obstante, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-025640, de fecha 15 de noviembre de 2017, se apersona al presente procedimiento administrativo el señor **WILMER BENITES MACO**, señalando haber adquirido el predio sub materia mediante contrato de compra venta celebrado con los herederos del fallecido adjudicatario **PEDRO JOSE AYALA TERRY** (adjunta copia simple de la minuta de compra venta, la misma que a la fecha no ha sido inscrita en los Registros Públicos conforme se observa de la Partida Electrónica N° P01029371). Motivo por el cual, al haber tomado conocimiento de la **Resolución Jefatural N° 1590-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **20 de setiembre de 2017**, interpone recurso de Reconsideración contra el referido acto administrativo; el mismo que será materia de evaluación a través de la presente, a fin de resguardar el derecho que le asiste como parte interesada;

Que, los principales argumentos del recurso de Reconsideración interpuesto por el administrado **WILMER BENITES MACO**, son los siguientes: **1)** que con fecha 17 de noviembre de 2015 don Justo Rodríguez Ayala Monge, realizó los descargos a la apertura del procedimiento administrativo de resolución de contrato, sin embargo, hoy en día en clara violación de derechos fundamentales, se continúa con el referido procedimiento; **2)** que con fecha 23 de enero de 2012 adquirió la propiedad del terreno sub materia (adquiriente por acto entre vivos de un derecho discutido) acto jurídico celebrado con la formalidad de la ley establecida en el Código Civil, posterior a los 5 años de celebrado el contrato de adjudicación; **3)** que el procedimiento de reversión colisiona con la Constitución, que defiende y reconoce la intangibilidad e inalienabilidad del derecho de propiedad y de los derechos conexos que están incorporados al patrimonio de una persona y que ningún funcionario salvo mandato judicial puede privarlo; **4)** que el inmueble en cuestión, fue invadido antes de los tres años establecidos en la causal 4) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, lo que impidió se fijara residencia dentro de dicho periodo, hecho fortuito de fuerza mayor; **5)** que ofrece como nueva prueba la demanda judicial recaía en el expediente N° 067-2017 del Juzgado Civil de Pachacútec, su auto admisorio por ocupante precario contra don Adán Ulloa Velásquez a efecto de que desocupe el predio de su propiedad, por lo que habiendo el Poder Judicial iniciado un proceso con fecha 01 de junio de 2017 y la resolución que impugna fue emitida con fecha 20 de setiembre de 2017, esta institución se ha avocado a una causa pendiente. Adjuntando a su escrito copia simple de los siguientes documentos: a) Resolución Número Dos del 10 de julio de 2017 (auto admisorio de demanda de desalojo por ocupante precario, b) Minuta de compra venta del predio sub materia, c) Carta notarial del 13 de julio de 2007;

Que, el artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante **DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS**, señala sobre el recurso de reconsideración: "El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y **deberá sustentarse en nueva prueba...**";

Que, de la evaluación del recurso materia del presente análisis, **respecto al argumento 1)**, 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 sexta¹ del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27

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

9 OCT. 2018

SR. HUMBERTO ALMEYDA SAENZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **577** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

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 al adjudicatario **PEDRO JOSE AYALA TERRY (fallecido, representado por su sucesión intestada)**, *demostrar que no incumplió ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo de la evaluación de los medios probatorios presentados por el heredero **JUSTO RODRIGO AYALA MONGE**, en el presente procedimiento administrativo, se verifica que estos no demuestran el cumplimiento por parte del referido adjudicatario, de la condición establecida en la causal 4) de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, 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 el 27 de setiembre de 1993 al 27 de setiembre de 1996

Que, así mismo, respecto a los documentos presentados por el administrado **WILMER BENITES MACO**, se tienen que estos sólo demuestran la transferencia del predio sub materia a su favor, más aún, el mismo recurrente reconoce el incumplimiento por parte del adjudicatario de la causal 4) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación que celebró con el Estado, debido a que el inmueble fue invadido antes de los tres años establecidos en la referida causal;

Que, en aplicación de lo estipulado en el inciso 1.16 del Artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General², que hace referencia al **Principio de privilegio de controles posteriores**; a fin de mejor resolver el recurso de Reconsideración materia del presente análisis, conforme se señala en el **Informe Técnico Legal Nº 329-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO**, del **06 de agosto de 2018**, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro, con fecha **26 de julio de 2018**, se realizó una nueva inspección Técnica, en el predio ubicado en la **Manzana E, Lote 8, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, habiéndose constatado que el señor **ADAN ULLOA VELASQUEZ** (persona distinta a las partes interesadas en el presente procedimiento administrativo) se encuentra en posesión del predio;

Que, sobre los argumentos 2) y 3) corresponde señalar, 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 en el presente procedimiento administrativo, no le alcanza los derechos del reconocimiento de la Propiedad que dispone el Artículo 5º de Ley Nº 28703, a quien en vida fuera el adjudicatario **PEDRO JOSE AYALA TERRY (representado por su sucesión intestada)**, por ende, tampoco al administrado **WILMER BENITES MACO**; razón por la cual se desvirtúa que el presente procedimiento colisione con las normas constitucionales vigentes;

Así mismo, corresponde señalar que la Ley Nº 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo Nº 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 al procedimiento de resolución de contrato;

Que, referente al argumento 4), 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 la usurpación del predio sub materia, ya que dicha competencia le corresponde a la vía judicial;

² Inciso 1.16 del Artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444.- La tramitación de los procedimientos administrativos se sustentará en la aplicación de la fiscalización posterior; reservándose la autoridad administrativa, el derecho de comprobar la veracidad de la información presentada, el cumplimiento de la normatividad sustantiva y aplicar las sanciones pertinentes en caso que la información presentada no sea veraz

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

SR. HUMBERTO ALMEYDA SAENZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

09 OCT. 2018



Que, en ese sentido, el procedimiento administrativo a cargo de esta Corporación Regional, sólo tiene como objeto la verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado el 27 de setiembre del año 1993, a fin de realizar 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, referente al argumento 5), se pone en conocimiento que la nueva prueba está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio que no fue tomado en cuenta en su momento y que permita cambiar la decisión de la autoridad administrativa; en ese sentido, siendo que el impugnante ofrece como prueba nueva la demanda judicial recaída en el expediente N° 067-2017 del Juzgado Civil de Pachacútec, su auto admisorio por ocupante precario. Se precisa, que al no existir un mandato judicial expreso emitido por el órgano jurisdiccional, disponiendo a esta Corporación Regional la abstención del procedimiento administrativo especial de reversión, corresponde proseguir el mismo, de conformidad con lo estipulado en el numeral 72.2° del artículo 72° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, que señala: *"Solo por Ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa"*;

Que, bajo esa misma premisa, el artículo 25° del DECRETO SUPREMO N° 013-2008-JUS Texto Único Ordenado De La Ley Que Regula El Proceso Contencioso Administrativo, señala: *"La admisión de la demanda no impide la vigencia ni la ejecución del acto administrativo, salvo que el Juez mediante una medida cautelar o la ley, dispongan lo contrario"*. En ese sentido, al no haber impedimento alguno puesto en conocimiento de esta Corporación Regional, corresponde proseguir con el presente procedimiento administrativo de Reversión conforme a lo regulado por la Ley y normas aplicables a la materia; Razón por la cual, SE DESVIRTÚA LA NUEVA PRUEBA OFRECIDA;

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° 1590-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **20 de setiembre de 2017**, expone de forma clara y concisa las razones de hecho y el sustento jurídico que justifica la decisión tomada; habiéndose garantizado en todo momento el derecho al debido procedimiento administrativo de los administrados interesados en el procedimiento, conforme se desprende de autos; motivo por el cual se debe proceder a declarar **INFUNDADO** el recurso de Reconsideración 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 Gerencial General Regional N° 011-2017-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR de fecha 20 de enero de 2017, que encarga las responsabilidades administrativas de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial dependiente de la Gerencia General Regional;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de Reconsideración interpuesto por el administrado **WILMER BENITES MACO**, contra la **Resolución Jefatural N° 1590-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **20 de setiembre de 2017**, ratificándola en todos sus extremos; Por los fundamentos expuestos en la presente.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Disponer encargar al área de notificaciones cumpla con **NOTIFICAR** a los interesados intervinientes en el presente procedimiento administrativo con copia de la presente Resolución, con arreglo a Ley.

Cabe precisar, que de no impugnar la presente dentro del plazo legal establecido, esta quedará firme, a razón de lo dispuesto en los artículos 216°, numeral 216.2 y 220° del T.U.O. de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,

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

SR. HUMBERTO ALMEYDA SAENZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

09 OCT. 2018

RECEBIÓ EL PRESENTE DOCUMENTO EN FECHA 09/10/2018
SR. HUMBERTO ALMEYDA SAENZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO