



ANNA LVA RENGIFO FLORES
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 143 Fecha: 05 MAR 2020

Resolución Gerencial General Regional N°-052 2020 Gobierno Regional del Callao-GGR

Callao,

05 MAR. 2020

VISTOS:

La Carta S/N° de fecha 11 de diciembre del 2019, con Hoja de Ruta SGR-034356 de fecha 11 de diciembre del 2019; Copia Certificada del Informe N° 149-2020-GRC/GGR-OGP de fecha 19 de febrero del 2020, el Informe N° 210-2020-GRC/GAJ de fecha 04 de marzo del 2020, el Informe N° 19-2020-GRC/GAJ-CZH de fecha 04 de marzo del 2020;

CONSIDERANDO:

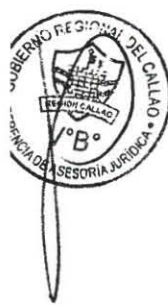
Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, señala que: *"El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que se eleve lo actuado al superior jerárquico"*;

Que, a través del Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA de fecha 27 de noviembre del 2016, se modifica el artículo 13° del Reglamento de la Ley N° 28703 otorgándose facultades al Gobierno Regional del Callao para la inscripción del acto administrativo que resuelva los contratos de adjudicación suscritos previamente respecto del Proyecto Especial "Ciudad Pachacutec" y a la vez, su única Disposición Complementaria Transitoria prescribe lo siguiente: *"(...) la reversión del dominio de los lotes de terreno y su posterior transferencia a favor de la Municipalidad Provincial del Callao, a que se refiere la Ley y el presente Reglamento, serán efectuadas por el Gobierno Regional del Callao, sin perjuicio de la obligación de remitir la información a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para su registro en el Sistema Nacional de Bienes Estatales-SINABIP"*;

Que, por ello, esta entidad es competente para ejecutar el procedimiento administrativo correspondiente que conlleve a la resolución de los contratos de adjudicación suscritos, o en su defecto al reconocimiento de los poseedores de los inmuebles adjudicados, uno de los cuales es materia del presente expediente;

Que, mediante Escrito S/N de fecha 11 de diciembre del 2019, la Empresa del Estado Banco de Materiales interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 359-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 09 de mayo del 2018, la misma que resuelve disponer la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con German Efrain Mejía Taberne y July Nalvarte Manrique, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo restitúyase el dominio del predio ubicado en la Manzana G, Lote 26, Barrio XIV, Sector G, Grupo Residencial 1, Urbanización Po Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01071823, 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 asimismo resuelve comprender en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el artículo Primero de la presente, a la Hipoteca a favor del Banco de MATERIALES S.A.C. o Banco de Materiales S.A.C., en liquidación, tratándose en ambos casos de la misma entidad financiera, la misma que obra inscrita en el asiento 00003 de la Partida Registral N° P01071823 y dispone dicha resolución en cuestión la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el asiento N° 00004 de la Partida Registral N° P01071823;

Que, la administrada señala que desde el año 1996 a la fecha que se les fue notificada el inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato, esto es, el 17 de enero de 2018, han



transcurrido 21 años, 3 meses y 21 días, lapso de tiempo que ha vencido en exceso el plazo máximo de 10 años previsto en el art. 2001 del Código Civil por lo que resulta manifiestamente evidente que ha operado la prescripción de la acción de resolución de contrato;

Que, según señala que la Ley N° 28703 no menciona expresamente que tiene efectos retroactivos ni opera ex tunc; por lo que es notorio que no se puede aplicar al presente caso la citada norma, máxime si se sabe que *... "ninguna ley tiene fuerza ni efectos retroactivos, salvo en materia penal, cuando favorece al reo..."* tal y como lo establece el artículo 103° de la Constitución Política del Estado; así como en observancia del art. 62° de la precitada norma constitucional, que consagra que *... "Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase..."*, razón por la cual deviene en nula la resolución que declara el inicio del procedimiento administrativo;

Que, en relación a la caducidad indica que se extingue la acción y el derecho, tal y como lo establece el art. 2003° del Código Civil; no admite interrupción ni suspensión (art. 2005° C.C.); y, que la caducidad puede ser declarada de oficio o a petición de parte (art. 2006° C.C.); razón por la cual se puede concluir que ha operado la figura de la caducidad;

Que, según señala en el escrito de apelación que no se va a cancelar la hipoteca, ello no significa que se tenga el deber de señalar las razones del porqué se incluye a su representada en los efectos de la resolución en el procedimiento; por lo que ante la ausencia de una forma expresa y clara de señalar los efectos que recaerá sobre la hipoteca de su representada; pues si no fuera el caso que no se va a disponer la cancelación de la misma, esta debió ser considerada en la parte resolutive de la resolución recurrida, lo cual según indica constituye un despropósito, pues no se puede pretender perjudicar a alguien que no formó parte de la relación contractual de forma arbitraria;

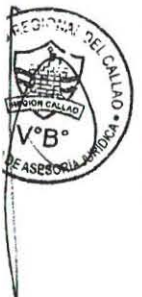
Que, indica que en ninguno de los considerandos ni en la parte resolutive de la Resolución en cuestión se señala cual es la supuesta causal de incumplimiento en la que habrían incurrido los adjudicatarios en relación a los Contratos de Adjudicación; lo cual evidencia la nulidad de dicha resolución, de acuerdo al numeral 2 del artículo 10° de la Ley N° 27444;

Que, respecto de la buena fe como se afirma y lo que es peor aún a través del pronunciamiento lo que pretende según señala es afectar la hipoteca y, en consecuencia, causarles un perjuicio; por lo que ese extremo deberá ser revocado en revisión, toda vez que su derecho de crédito se encuentra garantizado a nivel constitucional, no pudiendo afectar por un procedimiento administrativo de resolución de contrato donde el BANMAT SAC no es parte de la relación contractual;

Que, según indica dicha empresa es deber de la autoridad administrativa velar por el cumplimiento de la formalidad de la ley en los actos que emita y sean de su competencia, por tanto, el procedimiento adolece de nulidad, pues no se cumplieron con las formalidades establecidas por la ley, independientemente si el recurrente pudo o no acceder al expediente administrativo; por tanto, el hecho que el recurrente este facultado a acceder al expediente no lo exime de responsabilidad a la autoridad administrativa de emitir los actos conforme a ley;

Que, debemos de señalar que de acuerdo a la Ley N° 28703 publicada con fecha 03 de abril del 2006, Ley que se señala en el Informe Legal N° 128-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO de fecha 15 de marzo del 2018, la cual la administrada no ha tomado en cuenta para su escrito de apelación la misma que autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a realizar las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de los lotes de terreno del proyecto Especial Ciudad Pachacutec, respecto de los inmuebles cuyos adjudicatarios no hayan cumplido con lo establecido en la Cláusula Sexta de los respectivos Contratos de Adjudicación a su favor; siendo que a través del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, el que tiene como objetivo establecer el procedimiento administrativo para revertir al dominio del Estado los lotes del terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, así como el procedimiento de adjudicación de dichos lotes a sus actuales poseedores, la mencionada norma fue modificada por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, disponiéndose que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacutec", se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su condición del titular del Proyecto;

Que, en autos se verifica el Acta de Inspección Técnica de fecha 05 de marzo del 2018, la misma que corre a fojas 43 del expediente y que indica que el inmueble se encuentra ocupado por la persona de Nancy Alvarado Santana, la misma que le da uso de vivienda abarcándolo en su totalidad desde el año



2010, documento que se constituye en motivación para la sustentación del acto posterior, dando ello cumplimiento lo establecido en el numeral 6.2 del artículo 6° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444;

Que, según lo prescrito por el artículo 5° de la Ley N° 28703 sólo se reconocerá la propiedad de los inmuebles adjudicados a quienes "realizan efectiva vivencia en dichos lotes", lo que en el caso de autos no es cumplido por los titulares del inmueble;

Que, respecto a lo que se indica en base al principio de publicidad registral y de acuerdo a lo indicado en la resolución en cuestión, la hipoteca inscrita con posterioridad en el asiento 00003; indicamos que la administrada BANMAT tenía pleno conocimiento de lo que se celebró no fue un contrato de compra venta sino un contrato de adjudicación, por ello se desvirtúa lo señalado por la misma respecto a la buena fe;

Que, de acuerdo a lo señalado en el art. 228° numeral 1 del Texto único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS: "los actos administrativos que agotan la vía administrativa podrán ser impugnados ante el Poder Judicial mediante el proceso contencioso-administrativo a que se refiere el artículo 148 de la Constitución Política del Estado" con ello indicamos que con la presente resolución se da por agotada la vía administrativa pudiendo el recurrente accionar de acuerdo a lo amparado en el artículo del presente párrafo;

Que, el Gobierno Regional del Callao de conformidad con lo establecido en el artículo 191° de la Constitución Política del Perú y la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política económica y administrativa en asuntos de su competencia. De igual forma, la Ley 27867- Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, precisa en su artículo 36°, que los Gobiernos Regionales adecuan sus normas y disposiciones al ordenamiento jurídico nacional, se rigen por los principios de exclusividad, territorialidad, legalidad y simplificación administrativa;


Con la visación de la Gerencia de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – Declarar **IMPROCEDENTE** el escrito de recurso de apelación interpuesto por la Empresa del Estado –Banco de Materiales S.A.C en liquidación con fecha 11 de diciembre del 2019, contra la Resolución Jefatural N° 359-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 09 de mayo del 2018, presentado mediante Hoja de Ruta SGR-034356; por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. – **ENCARGAR**, a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo, cumpla con notificar debidamente la presente Resolución.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

 Econ. Jesús Percy Alvarado Vadillo
 GERENTE GENERAL REGIONAL

