



Resolución Gerencial General Regional N° 220 -2022 Gobierno Regional del Callao-GGR.

Callao, 14 JUN. 2022

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-023084 del 03 de septiembre de 2019 presentado por Wilmer Benites Maco, quien presenta como Domicilio Procesal el ubicado en Av. Los Platinos Mz. Q Lote 31 Urbanización Rosario del Norte – SMP (Ref. Cuadra 14 Av. Los Alisos Los Olivos- Portón Doble Hoja), mediante el que interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 577-2018-GRC/GGR/OGP/UAAP de fecha 09 de octubre de 2018, de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial - Oficina de Gestión Patrimonial; y, el Informe N° 758-2022-GRC/GAJ de fecha 08 de junio de 2022, emitido por el Gerente de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional del Callao; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Gobierno Regional del Callao de conformidad con 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;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 0000016 de fecha 20 de junio de 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad y Piloto Nuevo Pachacútec; y el Nuevo Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 000001 de fecha 26 de enero de 2018 establece las funciones de la Oficina de Gestión Patrimonial, a cargo de los Proyectos Especial Ciudad y Piloto Nuevo Pachacútec, estableciendo su dependencia jerárquica funcional de la Gerencia General Regional, de la siguiente forma: "Artículo 69°.- La Oficina de Gestión Patrimonial está a cargo de un Jefe designado por el Gobernador Regional y funcionalmente depende de la Gerencia General Regional.";

Que, mediante Ley N° 28703 - LEY QUE AUTORIZA AL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO PARA QUE REALICE LAS ACCIONES ADMINISTRATIVAS DE REVERSIÓN A FAVOR DEL ESTADO DE LOS LOTES DE TERRENOS DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACÚTEC, se dispone: "Artículo 2°.- De la Autorización de la Reversión: Autorícese al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que en coordinación con la Superintendencia de Bienes Nacionales realicen 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; (...) Artículo 5°.- Del Reconocimiento de los Contratos de Adjudicación: Reconócese la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes";

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

JOHN CARLOS GONZALES ROSAS
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg: 219 Fecha: 14 JUN. 2022



Que, a través del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, estableciéndose: "Artículo 1°.- OBJETIVO El presente Reglamento establece el procedimiento administrativo con la finalidad de revertir al dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hayan cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de sus contratos de adjudicación, así como el procedimiento de adjudicación de dichos lotes a sus actuales poseisionarios (...); Artículo 7°.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO Son objeto de resolución de contrato y posterior reversión a favor del Estado los lotes de terreno de propiedad privada 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 (...); Artículo 8°.- PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (...) 8.2 Dentro del término antes señalado, el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec expedirá una Resolución mediante la cual: a) Se declara iniciada la resolución del contrato (...); entendiéndose que el citado Reglamento regula el procedimiento especial desde la Resolución de Contrato o Reconocimiento del Derecho de Propiedad hasta la posterior reversión a favor del Estado, de ser el caso";



Que, mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que todo lo referente, al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec", se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao;



Que, mediante Resolución Jefatural N° 577-2018-GRC/GGR/OGP/UAAP de fecha 09 de octubre de 2018, el Jefe de la Unidad de Administración y Adquisición de la Oficina de Gestión Patrimonial, a cargo del saneamiento físico legal del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, resolvió declarar infundado en 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 septiembre de 2017, ratificándola en todos sus extremos, por los fundamentos expuestos en dicha resolución; disponiendo se notifique con el mérito de la citada resolución, a los intervinientes en este procedimiento, a efectos que salvaguarden su potestad de ejercer su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 022-2022-GRC/GGR-OGP de fecha 11 de febrero de 2022, la jefa de la Oficina de Gestión Patrimonial resolvió declarar la conservación del acto administrativo contenido en la resolución Jefatural N° 577-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 09 de octubre de 2018, de conformidad con lo establecido en el Inciso 14.2.4 del artículo 14° del TUO de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, en ese sentido la Oficina de Gestión Patrimonial hizo suya la acotada Resolución Jefatural, conociéndola como autoridad de primera instancia administrativa, por lo que la Gerencia General Regional se constituye en el órgano competente para resolver en segunda y última instancia administrativa el recurso sub materia;

Que, mediante su escrito de apelación ingresado con Registro N° SGR-23084, de fecha 03 de septiembre de 2019, Wilmer Benites Maco (en adelante, EL ADMINISTRADO) interpone recurso administrativo de apelación contra la Resolución Jefatural N° 577-2018-GRC/GGR/OGP/UAAP, de fecha 09 de octubre de 2018, y solicita que se declare fundado su recurso administrativo y se ponga fin al procedimiento administrativo y/o se reserve hasta que el órgano jurisdiccional se pronuncie sobre la controversia, sustentando su recurso de apelación, en los siguientes fundamentos:

ES COPIA DEL ORIGINAL

JOHN CARLOS GONZALES ROSAS

FEDATARIO ALTERNO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg: 714 Fecha: 14 JUN. 2022



Primero, que el *a quo* continuó con el procedimiento administrativo de reversión, a sabiendas de la existencia de un proceso judicial vinculado a dicho procedimiento, habiendo inclusive emitido el Informe Legal N° 1662-2017-GRC/GGR/OGP/UAAP-WRSY del 26 de diciembre de 2017, informando al Poder Judicial sobre el estado situacional del procedimiento de reversión;

Segundo, que el Jefe de la Unidad de Adquisición tiene conocimiento que se tramita un proceso judicial de desalojo por ocupante precario en relación al lote de interés, por lo que solicita que la administración se abstenga de continuar con el presente procedimiento administrativo de reversión y/o lo reserve hasta que el órgano jurisdiccional decida la controversia final en casación, anotando el texto de una sentencia del Tribunal Constitucional del Perú en el Expediente N° 01742-2013-PA/TC, respecto de la "Proscripción de avocarse al conocimiento de causas pendientes" y "La observación del debido proceso";

Tercero, que la administración está impedida de continuar con el trámite del presente procedimiento administrativo de reversión porque el Poder Judicial se ha pronunciado a su favor en dos instancias judiciales, reconociendo de tal forma su derecho de propiedad, por lo que la administración no debe interferir a efectos de respetar las decisiones del Poder Judicial;

Cuarto, que el Gobierno Regional del Callao pretende titular a quien ha sido vencido en el juicio de desalojo, por lo que existe interferencia de la administración en la función otorgada al Poder Judicial, haciendo referencia al fundamento 149 al 151 de la sentencia emitida en el expediente 003-2005-PI/TC, en el que se hace un análisis del numeral 139.2 de la Constitución Política del Perú, respecto a que "ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones";

Quinto, que hace 5 años adquirió de buena fe el terreno destinado a vivienda ubicado en la Mz. E Lote 08, Sector "G", Barrio XIV, Grupo Residencial 2 de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec – Ventanilla – Callao, hoy denominado A.A.HH. "06 de Diciembre", por lo que al ser un tercero adquirente de buena fe corresponde a la administración abstenerse y/o reservar el procedimiento administrativo y dejar que el órgano jurisdiccional resuelva la causa;

Sexto, que al haber adquirido el predio de interés ha reemplazado en el procedimiento administrativo de reversión a su anterior propietario, la sucesión de Pedro José Ayala Terry, por lo que en aplicación del numeral 3) del artículo 108° del Código Procesal Civil no se le puede imputar el incumplimiento del contrato, más aún si dicho terreno ha sido invadido por lo que no pudo hacer vivencia, acotando que existe error en la impugnada al establecer que al caso de interés son de aplicación las normas de derecho público, inaplicando el artículo 1315 del Código Civil que le exonera de la cumplimiento de las obligaciones de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación del predio de interés, contraviniéndose el ordenamiento jurídico;

Séptimo, que la reversión debe darse, pero sin avocarse a causa pendiente de pronunciamiento ante el Poder Judicial más aún si la administración tiene conocimiento de tal hecho, considerando que, de no hacerlo así se estaría frente a la interferencia de la función jurisdiccional, por lo que debe declararse fundada su apelación y suspender el procedimiento administrativo;

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

JOHN CARLOS GONZALES ROSAS
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. Fecha:

1 4 111N 2022

Octavo, que ha recurrido con legitimidad e interés ante el Poder Judicial para demandar al actual poseionario por ser ocupante precario habiendo sido declarada fundada su pretensión, es decir asegura que sigue en la lucha por su derecho constitucional a la propiedad, afirmando que debido a esa ocupación precaria no pudo fijar residencia dentro de los tres años, lo que acredita con la Carta Notarial que adjuntó a su recurso de reconsideración;

Que, del recurso administrativo de apelación presentado por el ADMINISTRADO impugnante, se verifica que ha sido presentado dentro del plazo de ley cumpliendo con fundamentar su impugnación, puntualizando y describiendo los agravios, lesiones o perjuicios que a su criterio la resolución apelada le causa, por lo que corresponde a la administración contestar todos y cada uno de ellos, garantizando de tal forma su derecho a un debido procedimiento;

Que, en ese sentido, la decisión a adoptar por este órgano administrativo se sustenta en los siguientes fundamentos de hecho y de derecho, contestando los agravios expresados por el ADMINISTRADO impugnante en su escrito de apelación:

Que, a lo alegado por el ADMINISTRADO, en sus fundamentos **Primero, Segundo, Tercero, Quinto y Séptimo** de su escrito de apelación, es de precisar que en relación a sus afirmaciones en el sentido que, el *a quo* continuó con el procedimiento administrativo de reversión del predio de interés, pese a conocer que en la vía judicial se tramita un expediente judicial vinculado a dicho procedimiento; corresponde contestar que el artículo 75° del TUO de la LPAG ha previsto la figura jurídica del conflicto con la función jurisdiccional, por la que se faculta a la autoridad administrativa la posibilidad de inhibirse hasta que el órgano jurisdiccional resuelva el litigio, sólo si estima que existe estricta identidad de sujetos, hechos y fundamentos, verificándose en el caso sub materia que entre la materia judicial y la administrativa no existe identidad entre las partes, conforme se detalla en el siguiente cuadro comparativo:

"CUADRO COMPARATIVO"

	PROCESO JUDICIAL	PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO	IDENTIDAD
SUJETOS	<p>DEMANDANTE: Wilmer Benites Maco</p> <p>DEMANDADO: Adán Ulloa Velásquez</p>	<p>ADJUDICATARIO: El Estado - Gobierno Regional del Callao</p> <p>TITULARES REGISTRALES: Pedro José Ayala Terry (representado por sus herederos Carmen Monge Arana, Fátima del Rosario, Justo Rodrigo, Lourdes Mónica, Hans Eduardo, Luis Arturo, Rommel Iván, y, Jaime Martín Ayala Monge).</p> <p>TERCEROS LEGITIMADOS: Wilmer Benites Maco (Adquiriente de los derechos de los mencionados herederos), y, Adán Ulloa Velásquez (Actual poseionario del predio de interés)</p>	NO

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

JOHN CARLOS GONZALES ROSAS
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

14 JUN. 2022

14 JUN. 2022



HECHOS	El propietario demanda de Desalojo por Ocupación Precaria contra poseionario actual por no contar con título que justifique su posesión sobre el predio de propiedad del demandante.	El Gobierno Regional del Callao, por mandato legal, ha iniciado un procedimiento administrativo de reversión para lograr la restitución del predio de interés a dominio del Estado, por incumplimiento de las obligaciones contenidas en la Cláusula Sexta del del respectivo Contrato de Adjudicación.	NO
FUNDAMENTOS	Artículo 220° del Código Civil: El Propietario demanda la restitución de predio porque cuenta con título para exigir restitución de inmueble y demandado carece de título que justifique la posesión que ejerce, encontrándose como poseedor precario.	Ley N° 28703 y D.S. N° 015-2006-VIVIENDA: El Gobierno Regional del Callao realiza las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de los lotes destinados a vivienda, donde su propietario no ha cumplido con las obligaciones contenidas en la Cláusula Sexta de sus respectivos contratos de adjudicación, a través un procedimiento administrativo de carácter ESPECIAL y se rige supletoriamente por el TUO de la LPAG.	NO

Que, de lo expuesto se infiere que la existencia de un proceso sobre desalojo por ocupación precaria instaurado por el titular de los derechos del predio de interés contra su actual poseionario, es una circunstancia que no es suficiente fundamento para que la Administración ceda su competencia, aun cuando su pretensión está vinculada al ejercicio de uno o más poderes inherentes al derecho a la propiedad (La Posesión), por lo que dicha situación resulta irrelevante para invocar la suspensión de un procedimiento administrativo, así como para exigir determinación de responsabilidad en la autoridad del procedimiento, por el hecho de cumplir con su deber, puesto que permanece el deber de oficialidad en la Administración emanados de la Ley;

Que, a mayor abundamiento, es de acotar que para la suspensión de la ejecución de procedimiento administrativo en la etapa recursiva, el artículo 226° del acotado TUO señala como regla general que la interposición de cualquier recurso administrativo, excepto los casos en que una norma legal establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado, situación que en el caso sub materia no se ha presentado, ni en primera ni en segunda instancia administrativa, por lo que corresponde tener por desestimados los referidos agravios expresados en el recurso de apelación;

Que, en cuanto a la afirmación del ADMINISTRADO en el sentido que el procedimiento administrativo de reversión debe ser suspendido hasta que el Poder Judicial emita la correspondiente sentencia de Casación interpuesta en ese caso, bajo responsabilidad, carece de sustento legal, puesto que, como se ha anotado, no existe norma o dispositivo legal que regule o sustente dicho pedido, y el hecho de que cuente con una sentencia y su ejecutoria superior confirmándola a su favor, no obliga a la autoridad administrativa a suspender el presente procedimiento;

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

JOHN CARLOS GONZALES ROSAS
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. 219 Fecha: 14 JUN. 2022



Que, abundando en dicho aspecto es de acotar que de autos no se verifica mandato judicial en la vía principal (sentencias de primera y segunda instancia), ni en la vía cautelar que ordene a la autoridad administrativa la suspensión del presente procedimiento, ni a separarse de él. Dicho ello, queda claro que no existe interferencia en las funciones jurisdiccionales cuando la autoridad administrativa continúa con la tramitación de un procedimiento administrativo al no haber fundamento legal que ampare la alegada suspensión, por lo que tampoco existiría responsabilidad alguna del funcionario competente, como alega el ADMINISTRADO, en consecuencia, debe desestimarse los agravios denunciados en los fundamentos **Primero, Segundo, Tercero, Quinto y Séptimo** de su escrito de apelación;

Que, en cuanto al agravio denunciado como argumento **Cuarto**, en relación a que la administración pretende titular a quien ha sido vencido en el juicio de desalojo, por lo que existe avocamiento y/o interferencia en la labor jurisdiccional, haciendo referencia al fundamento 149 al 151 de la sentencia emitida en el expediente 003-2005-PI/TC, referido al análisis del numeral 139.2 de la Constitución Política del Perú, respecto de que *"ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones"*; es de precisar que no existe evidencia en autos que permita advertir la intención del Gobierno Regional del Callao, para titular al actual poseionario del predio de interés, máxime si se tiene en cuenta que la primera etapa del proceso de reversión, a cargo de este Gobierno Regional concluye con la reversión del predio en caso de incumplimiento de la Cláusula Sexta del respectivo Contrato de Adjudicación del predio, siendo que en otra etapa posterior será la Municipalidad Provincial del Callao, la entidad que en ejercicio de su competencia y autonomía institucional evaluará el procedimiento de adjudicación del predio revertido, lo que queda claro que la adjudicación del lote revertido por este Gobierno Regional corresponde en etapa posterior a la Municipalidad Provincial del Callao; en el marco de lo previsto por la Ley N° 28703, y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias aprobadas mediante el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; con lo que queda claro que el agravio denunciado a través de su **Cuarto** fundamento, carece de sustento fáctico y legal, por lo que debe ser desestimado;

Que, en relación al **sexto** fundamento del escrito de apelación respecto a que adquirió el predio de interés de buena fe, reemplazando en el procedimiento de reversión a su anterior propietario, la sucesión de Pedro José Ayala Terry, con arreglo al numeral 3) del artículo 108° del Código Procesal Civil, por lo que no se le puede imputar el incumplimiento del contrato, y, que dicho terreno ha sido invadido por lo que no pudo hacer vivencia, agregando que en la recurrida se yerra al establecer que al caso de interés son aplicables las normas de derecho público, por lo que al inaplicarse el artículo 1315 del Código Civil, que le exonera del cumplimiento de las obligaciones de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación del predio de interés, se contraviene el ordenamiento jurídico, es de precisar que: Del análisis de la MINUTA DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE fechada el 23 de enero de 2012, documento privado sin fecha cierta, se tiene que la CLAUSULA SEGUNDA en la que el ADMINISTRADO (COMPRADOR) declara conocer que el predio materia de transferencia se encuentra invadido, obligándose a desalojarlos conforme a Ley, de lo que se infiere que la afirmación del ADMINISTRADO en el sentido que no se le puede imputar el incumplimiento del contrato de adjudicación celebrado entre el Estado con el Adjudicatario Pedro José Ayala Terry, está orientada a evadir la responsabilidad que le corresponde al haber adquirido un predio adjudicado por el estado, a sabiendas que existían condiciones resolutorias contenidas en la CLAUSULA SEXTA del Contrato de Adjudicación que se encuentra inscrito desde el 17 de diciembre de 1993;

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

JOHN CARLOS GONZALES ROSAS
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

14 JUN. 2022

Fecha:



Que, cabe precisar que la acotada información registral era -y es- de conocimiento público en virtud del Principio de Publicidad Registral, que incluye los antecedentes registrales que obran archivados en el Asiento 00001 de la Partida Electrónica N° P01029371 del Registro Público del Callao, lo que significa que el ADMINISTRADO impugnante conocía, o estuvo en posibilidad real de conocerlo, que el predio que adquiriría no era de libre disponibilidad sino que se estaba sujeto a la realización de un procedimiento administrativo en el que se verifique el cumplimiento de las condiciones contractuales, por lo que al adquirirlo en tales condiciones, evidentemente asumía el riesgo en el resultado del procedimiento de reversión regulado por la Ley N° 28703, su Reglamento y modificatorias, por lo que mal puede alegar su exclusión del presente procedimiento en el que se le ha incluido y se mantiene como tercero legitimado, debiendo desestimarse el agravio denunciado en ese sentido;



Que, en cuanto lo alegado en el mismo **sexto** fundamento del escrito de apelación respecto a que en el considerando 17 de la recurrida se incurre en error al señalarse que las normas aplicables al caso son de derecho público, por lo que no es aplicable el artículo 1315 del Código Civil que, según alega, le exonera de la cumplimiento de las obligaciones de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación del predio de interés, es de precisar que el presente procedimiento es uno de reversión, de naturaleza ESPECIAL, encontrándose regulado expresamente por la Ley N° 28703, y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias aprobadas mediante el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, que se constituyen en normativa de derecho público, mientras que su pedido de aplicación del artículo 1315 del Código Civil, está relacionado con la inejecución de una obligación contractual **por caso fortuito o fuerza mayor**, que la jurisprudencia de la Corte Suprema ha definido en la CAS. N° 823-2002-LORETO (El Peruano, 01/03/2004): *"El caso fortuito debe entenderse como un acontecimiento extraordinario, imprevisible e irresistible producido por el hombre y, para calificarlo como tal, se trata de un hecho que no puede preverse o que previsto no puede evitarse, no debiendo ser una previsibilidad exacta y precisa sino, por el contrario, conocida por el hombre común para cada caso concreto. En ese sentido el desperfecto de un vehículo motorizado como una motonave puede y debe ser previsto por el propietario, al ser el responsable de su funcionamiento y buen estado de conservación"*, por lo que la invocada posesión precaria por parte de terceros sobre el predio de interés y el juicio de desalojo por ocupación precaria que instauró, no puede calificar como un caso fortuito, extraordinario, imprevisible e irresistible, puesto que como se ha referido en párrafos anteriores, el ADMINISTRADO impugnante conocía a través de la CLAUSULA SEGUNDA de la denominada MINUTA DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, fechada el 23 de enero de 2012 (*obrante a folios 207 a 2009 de autos*), que el predio de interés se encontraba ocupado por terceros, inclusive ha presentado una CARTA NOTARIAL de requerimiento de desocupación del mismo predio, de fecha 13 de julio de 2007 (*obrante a folios 206 de autos*), suscrita por los herederos del adjudicatario original, por lo que bajo ningún punto de vista es aplicable el supuesto de caso fortuito o fuerza mayor previsto por el Código Civil, por lo que el perjuicio denunciado carece de virtualidad y sustento fáctico y legal, debiendo desestimarse el **Sexto** fundamento del escrito de apelación respecto a que lo resuelto por la primera instancia administrativa contraviene el ordenamiento jurídico al no haberse aplicado el artículo 1315 del Código Civil, debiendo desestimarse el agravio denunciado en ese sentido;

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

JOHN CARLOS GONZALES ROSAS
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. Fecha: 14 JUN 2022

Que, en relación al **Octavo** fundamento del escrito de apelación respecto a que en su condición de adquirente de las acciones y derechos del predio de interés ha demandado al actual poseionario para que desocupe su propiedad por ser ocupante precario, y, al haber sido declarada fundada en primera instancia y confirmada en segunda instancia acredita que sigue en la lucha por su derecho constitucional a la propiedad en contra de terceros invasores del predio de interés, es de precisar que tal afirmación resulta inexacta toda vez que como ha señalado, se instauró un proceso judicial de desalojo por ocupación precaria, con el objeto que la persona ocupa el bien y no quiera devolver de forma pacífica el inmueble, el Juez lo conmine a que desocupe o entregue el inmueble, advirtiéndose que la controversia judicial no versa sobre el mejor derecho de propiedad, ni resolución de contrato por incumplimiento contractual, es decir, al caso en concreto debemos precisar que el procedimiento administrativo de resolución contractual tiene por objeto verificar el cumplimiento de las condiciones contractuales del contrato de Adjudicación celebrado entre el Estado y el Adjudicatario original, mientras que la controversia judicial instaurada por el ADMINISTRADO contra el poseionario precario, tiene un objeto distinto, por lo que es claro que no se contraponen entre sí, es decir el procedimiento administrativo de ninguna forma interfiere con el objeto del proceso de desalojo, y éste último de ninguna forma ha considerado como cuestión controvertida el derecho de propiedad o el mejor derecho de propiedad, por lo que queda claro que el proceso de desalojo no desvirtúa los supuestos por los que se ha dispuesto resolver el contrato de adjudicación entre el estado y su adjudicatario, representado por sus sucesores intestados, ordenando la restitución de la posesión del predio, decisión que ha sido ratificada a través de la resolución impugnada, por lo que debe desestimarse el agravio denunciado en ese sentido;

Que, a través del Informe N° 758-2022-GRC/GAJ de fecha 08 de junio de 2022, el Gerente de Asesoría Jurídica, emite opinión legal proponiendo se declare infundado el Recurso de Apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 577-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 09 de octubre de 2018, que DECLARÓ 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 septiembre de 2017, por los fundamentos que se reproducen en la presente Resolución; y, se declare agotada la Vía Administrativa, debiendo procederse en el marco de aplicación de lo previsto por el artículo 13° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; y, sus modificatorias;

Que, en razón a los fundamentos expuestos, y la opinión legal vertida por la Gerencia de Asesoría Jurídica, queda acreditado que el contenido de la Resolución Jefatural N° 577-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 09 de octubre de 2018, que DECLARÓ 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 septiembre de 2017, expone de forma clara y concisa las razones de hecho y el sustento jurídico que justifica la decisión adoptada, habiéndose garantizado en todo momento el derecho al debido procedimiento administrativo de los administrados interesados en el procedimiento, conforme se desprende de autos; mientras que todas y cada uno de las afectaciones denunciadas por el impugnante han sido analizadas, contestadas y desestimadas por carecer de sustento fáctico y jurídico, como ha quedado expuesto en el contenido de la presente resolución administrativa que al ser emitida por la segunda y definitiva instancia administrativa, da por agotada la vía administrativa, correspondiendo declarar INFUNDADA la apelación interpuesta, y en consecuencia confirmar en todos sus extremos la Resolución Jefatural N° 577-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 09 de octubre de 2018;

ES COPIA DEL ORIGINAL

JOHN CARLOS GONZALES ROSAS
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
14 JUN 2022



Que, en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, Ley N° 27867; y, de conformidad con el numeral 12) del artículo 23° del Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado por Ordenanza Regional N° 000001 de fecha 26 de enero del año 2018; del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS; y, contando con la visación de la Gerencia de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto contra la Resolución Jefatural N° 577-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 09 de octubre de 2018, que **DECLARÓ** 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 septiembre de 2017, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución; y, en consecuencia **CONFIRMAR** la Resolución Jefatural N° 577-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 09 de octubre de 2018, en todos sus extremos.

ARTÍCULO SEGUNDO: DECLARAR agotada la Vía Administrativa, en consecuencia no procede la interposición de ningún recurso administrativo impugnatorio contra la presente resolución, encargando a la Oficina de Gestión Patrimonial proceder en el marco de aplicación de lo previsto por el artículo 13° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; y, sus modificatorias aprobadas mediante el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.


ARTICULO TERCERO: DISPONER al responsable del Portal de Transparencia Estándar cumpla con publicar el contenido de la presente Resolución, en la página web institucional.

ARTÍCULO CUARTO: DISPONER a la Oficina de Gestión Patrimonial, el cumplimiento de la difusión a que se refiere el Artículo 13° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, y sus respectivas normas modificatorias.

ARTÍCULO QUINTO: ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo la notificación de la presente resolución a los ADMINISTRADOS que son parte del presente procedimiento administrativo, así como a los terceros legitimados Wilmer Benites Maco y Adán Ulloa Velásquez, en la forma prevista en el Artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, "Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.



 **GOBIERNO REGIONAL CALLAO**
.....
MG. ANA MARÍA NATHALY BONTIYA RUALES
Gerente General Regional

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


.....
JOHN CARLOS GONZALES ROSAS
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. Fecha: **14 JUN. 2022**