



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

473

-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA

Directora Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 10 JUN. 2015

**VISTOS:**

La Hoja de Ruta N° 001496 de fecha 21 de Enero del 2015, presentada por Doña Noemí Saravia Lloclla, con domicilio legal en Mz G-4 Lt 16-Ciudad del Pescador, Bellavista, Provincia Constitucional del Callao, mediante la cual interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 866-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 15 de setiembre del 2014; y el Informe Legal N° 309-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP-AL-MPPCH de fecha 22 de Mayo del 2015,

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante LEY Nro. 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 en su Artículo 2°.- De la Autorización de la Reversión: Autorízase 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; y en su 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;

Que, a través del DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nro. 28703, estableciendo en su 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 poseedores (...); disponiendo en su 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 (...); y determinándose en su 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 Nro. 28703, aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que todo lo referente al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec", se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao;

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, mediante Ordenanza Regional Nro. 000016 de fecha 20 de junio de 2011, el Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao, encarga a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial, efectúe el Saneamiento Físico Legal de las áreas de los lotes de la Manzanera de Ventanilla, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, con fecha 23 de diciembre del 2013, se notificó al adjudicatario originario **PEDRO TOMY SANTOS YESAN**, con la Resolución N° 1486-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP de fecha 04 octubre del 2012, sobre el inicio del Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato o Reconocimiento del Derecho de Propiedad y Posterior Reversión a Favor del Estado del lote de terreno ubicado en la Manzana F, Lote 22 Barrio IX, Grupo Residencial 2, Sector D del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031335 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y que con fecha 13 de febrero de 2014, se notificó a la actual titular registral Noemi **SARAVIA Lloclla**, con la Resolución N° 1486-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 866-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 15 de setiembre del 2014; se resuelve declarar la resolución del contrato de Adjudicación de fecha 22 de octubre de 1993, celebrado entre el estado y el adjudicatario originario Pedro Tomy **SANTOS Yesan**, en relación al predio materia, comprendiendo en la Resolución Contractual a la actual titular registral Noemí **SARAVIA Lloclla**, conforme a los considerandos de la misma;

Que, con Hoja de Ruta N° 001496 de fecha 21 de enero de 2015, la actual titular registral Noemí **SARAVIA Lloclla**, interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 866-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 15 de setiembre del 2014, señalando que las autoridades administrativas deben basar su accionar a mérito del principio de legalidad, que la resolución cuestionada comprende a su persona en una relación contractual que no ha participado, es decir, que no es parte de la relación jurídica sustantiva, que la recurrente adquirió el predio sin carga ni gravamen alguno, amparado en la fe registral no habiendo existido anotación alguna al momento de la compra venta, que el primigenio propietario oportunamente ha ejercido su derecho de propiedad y posesión hasta la transferencia del predio sub materia, invocando la prescripción de la acción administrativa amparada en el artículo 2001 del Código Civil, por cuanto la acción se incoa luego de 19 años de haber estado ejerciendo el derecho de propiedad en una ficha registral sin ningún tipo de restricciones, que no se ha valorado lo previsto en el artículo 2 de la Resolución Ministerial 699-97 MTC;

Que, respecto al recurso de vistos, se observa que el mismo fue interpuesto por la impugnante dentro del plazo de Ley, esto es, dentro de los Quince (15) días hábiles siguientes de notificada la Resolución Jefatural N° 866-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 15 de setiembre del 2014; según cargo de notificación de fecha 08 de enero del 2015;

Que, vistos el acta de audiencia de informe oral y evaluando los argumentos de la recurrente, con respecto a la cláusula sexta del contrato de adjudicación, indicando que la recurrente adquirió el inmueble de buena fe y cuando el adjudicatario originario ya había cumplido con las cláusulas contenidas en el contrato de adjudicación;

Que, de la Partida Electrónica N° P01031335, se aprecia que **PEDRO TOMY SANTOS YESAN**, adquirió el predio sub materia a través del Contrato de Adjudicación que celebro con el Estado el 22 de octubre de 1993, posteriormente con fecha 21 de julio de 2003, dicho adjudicatario lo transfirió a través de un contrato de compra venta a favor de la actual titular registral, la señora Noemí Saravia Lloclla e inscrita con fecha 04 de setiembre de 2003, conforme se desprende del Asiento 00003 de la Partida Electrónica N° P01031335, habiendo transcurrido un lapso de diez años, desde la fecha de su adquisición el 22 de octubre de 1993 hasta la fecha de la transferencia mediante compra venta inscrita con fecha 04 de setiembre de 2003, de lo que se presume que el adjudicatario no incurrió en ninguna causal de resolución contractual establecida en la cláusula sexta del contrato de adjudicación;



*[Firma]*  
D<sup>CA</sup>. CARMEN KENA DE ALIAGA  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (s)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **473** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Que, asimismo, se aprecia que en la Partida Registral N° P01031335, corre inscrita la adjudicación del predio en el Asiento N° 00001, de fecha 30 de diciembre de 1993; la compra venta en el Asiento N° 00003 de fecha 04 de setiembre de 2003, y la Anotación Preventiva en el Asiento N° 00004, de fecha 16 de enero de 2013, concluyéndose que la compra venta se efectuó antes del inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato, antes de la inscripción de la anotación preventiva y por lo que la transferencia de dicho predio a favor de la nueva titular registral constituye un acto de **buena fe**, que no puede verse afectado por el resultado del presente procedimiento administrativo de resolución de contrato en el que se encuentra inmerso el adjudicatario primigenio, siendo que el artículo 2014° del Código Civil, precisa lo siguiente: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*.

Que, revisados los actuados, y con las consideraciones expuestas y los nuevos medios probatorios aportados por la recurrente para acreditar que viene ocupando dicho predio, lo cual también se verifico con la información registrada en la ficha de inspección técnica legal de fecha 07 de agosto de 2014, en la que se encontró a la actual titular registral NOEMI SARAVIA LLOCLLA, ejerciendo la posesión efectiva del predio sub materia, siendo dicha inspección técnica una prueba a favor de la misma, quedando demostrado que esta no incurrió en la cuarta causal del artículo sexto del contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, el mismo que se condice con el literal e) del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 28703;

Que, en conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 28703, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, y su modificatoria aprobada por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA; Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General y, las facultades otorgadas a través de la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de junio de 2011 y por los fundamentos expuestos;

#### SE RESUELVE:

**ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR FUNDADO EL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN**, interpuesto por la recurrente, mediante Hoja de Ruta N° 001496 recibida con fecha 21 de enero de 2015, en consecuencia **SE DEJA SIN EFECTO** la Resolución Jefatural N° 866-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP del 15 de setiembre del 2014, la misma que declara la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 22 de octubre de 1993, celebrado entre el Estado y PEDRO TOMY SANTOS YESAN, respecto del predio ubicado en la Manzana F, Lote 22, Barrio IX, Grupo Residencial 2, Sector D, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla-Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031335 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del mencionado contrato, **COMPRIENDIENDO** en la Resolución Contractual a la actual titular registral NOEMI SARAVIA LLOCLLA, conforme a los considerandos de la misma.

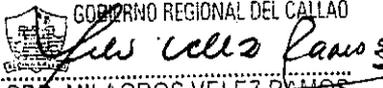
**ARTICULO SEGUNDO.- RECONOCER** el derecho de propiedad del adjudicatario PEDRO TOMY SANTOS YESAN, manteniendo la vigencia del Asiento 00003 de la Partida Registral N° P01031335, en la cual se encuentra inscrita la compra venta a favor de la actual titular registral la señora NOEMI SARAVIA LLOCLLA, respecto del predio ubicado en la Manzana F, Lote 22, Barrio IX, Grupo Residencial 2, Sector D, dentro de los límites de la Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, conforme a los fundamentos anteriormente expuestos.

**ARTICULO TERCERO.- ORDENAR** la cancelación del Asiento 00004 en el que obra inscrita la anotación preventiva de la Partida Electrónica N° P01031335, constituyendo la presente Resolución título suficiente al efecto.

**ARTICULO CUARTO.- COMUNIQUESE** a la Oficina Registral del Callao – SUNARP, para la cancelación de la citada anotación preventiva.

**ARTICULO QUINTO.- NOTIFIQUESE** el mérito de la presente Resolución a los interesados en este procedimiento, para los fines de ley.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,**

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
  
CPC. MILAGROS VELEZ RAMOS  
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec  
y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec (e)

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

  
LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO