



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **903** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao,

11 SET 2015

LIDIA HAYDEE DURAND GARCIA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; la Resolución Jefatural N° 193-2010-GRC/GA/JPECP, de fecha 02 de noviembre de 2010; la Resolución Gerencial N° 147-2013-GRC/GA, del 28 de febrero de 2013, la Resolución Gerencial N° 234-2015-GRC/GA, del 24 de junio de 2015, los cargos de las Cédulas de Notificación, de fechas 9 de julio de 2015, y de fecha 07 de junio de 2010, la Hoja de Ruta N° SGR-017097, del 22 de julio de 2015; el Informe Técnico N° 925-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 20 de agosto de 2015; y, el Informe Técnico Legal N° 443-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 26 de Agosto de 2015, 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 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y la adjudicataria **JACKELINE MAGALY CHANDUVI CARRION**, respecto del predio ubicado en la **Manzana N, Lote 5, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01027796**, estableciéndose en la sexta cláusula que: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 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*";

Que, con la Resolución Gerencial N° 234-2015-GRC/GA, de fecha 24 de junio de 2015, el Gerente de Administración emitió el acto administrativo que declaró la Nulidad de Oficio de la Resolución Jefatural N° 193-2010-GRC/GA/JPECP de fecha 02 de noviembre de 2010 (Declaración de Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y la administrada Jackeline Magaly Chanduvi Carrión sobre el predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01027796) y la Resolución Gerencial N° 147-2013-GRC/GA de fecha 28 de febrero de 2013 (Declaró INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por Don Luis Walter Duran Molina contra la Resolución Jefatural N° 193-2010-GRC/GA/JPECP de fecha 02 de noviembre de 2010); puesto que el procedimiento administrativo de Resolución Contractual con respecto al predio submateria se ha seguido únicamente contra la adjudicataria **JACKELINE MAGALY CHANDUVI CARRION**, sin haberse comprendido al actual titular registral **LUIS WALTER DURAN MOLINA**, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703 aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concordante con lo dispuesto en el numeral 2) del artículo 51° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General; en consecuencia se declaró nulo lo actuado en el presente procedimiento administrativo desde el 02 de noviembre de 2010, REPONIENDO a su estado inicial el mismo, notificándose al actual titular registral **LUIS WALTER DURAN MOLINA**, con la Resolución Jefatural N° 010-2008- REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, luego de lo cual deberá continuarse con el trámite del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato o Reconocimiento del derecho de propiedad, según corresponda;

Que, el artículo 11° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 establece que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin, correspondiendo a esta Oficina realizar los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por ser el Gobierno Regional del Callao titular del citado 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;

LIDIA HAYDEE DURAND GARCIA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

que se notifica la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; a la adjudicataria **JACKELINE MAGALY CHANDUVI CARRION**, según cargo de la cédula de notificación de fecha 07 de junio de 2010, advirtiéndose que dicha administrada no presentó sus medios probatorios dentro del plazo de ley conforme se desprende de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la citada Resolución Jefatural;

Que, posteriormente con fecha 09 de julio de 2015, se notificó a la adjudicataria **JACKELINE MAGALY CHANDUVI CARRION** y al actual titular registral **LUIS WALTER DURAN MOLINA**, la Resolución Gerencial N° 234-2015-GRC/GA, de fecha 24 de junio de 2015; asimismo con fecha 09 de julio de 2015 se notificó la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, al actual Titular Registral **LUIS WALTER DURAN MOLINA**, quien presenta descargos contra la segunda de las resoluciones indicadas, adjuntando sus medios de prueba, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-017097, del 22 de julio de 2015; en la cual argumenta lo siguiente: 1) Que la adjudicataria Jackeline Magaly Chanduvi Carrión le transfirió en compra venta el predio con fecha 01 de abril de 2008, tal y como consta en el asiento 00005 de la Partida Electrónica N° P01027796 del Registro de Predios Sunarp, 2) Que la referida compra la efectuó bajo la fe pública registral ya que a la fecha de la transferencia del inmueble no existía carga ó gravamen inscrito, 3) Que la anotación preventiva del inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato se realizó después de haber adquirido el predio, 4) Que el predio se encuentra actualmente posesionado por ocupantes precarios habiendo iniciado acción judicial por ocupación precaria ante el Juzgado Mixto de Ventanilla, 5) Que el presente procedimiento busca resolver el contrato de adjudicación celebrado entre el Estado y la adjudicataria, amparado en la cláusula 6 del señalado contrato, que esta cláusula no se encuentra vigente por haber prescrito conforme a lo dispuesto por el Artículo 2001 inc. 1 del C.C. al haber transcurrido más de 21 años de su celebración, 6) Que ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones, por lo que solicita se sirva disponer la suspensión del procedimiento administrativo, hasta que concluya en forma definitiva el mencionado proceso judicial;

Que, de los argumentos señalados en el punto 1), 2) y 3) por el titular registral **LUIS WALTER DURAN MOLINA**, señalando que la referida compra venta se efectuó bajo la fe pública registral, se debe precisar que el mencionado contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con la adjudicataria **JACKELINE MAGALY CHANDUVI CARRION**, establecía en la cláusula sexta las causales de resolución de contrato, según consta en el Título Archivado de la mencionada partida electrónica N° P01027796 en Registros Públicos y según lo señalado por el artículo 2014 del código civil que a la letra dice: "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", con lo que se desvirtúan dichos argumentos;

Que, del argumento señalado en el punto 5) referente a la aplicación del artículo 2001° del Código Civil, invocando la Prescripción del procedimiento administrativo de Resolución del Contrato de Adjudicación que suscribió la adjudicataria **JACKELINE MAGALY CHANDUVI CARRION** con el Estado, se indica que no es aplicable el artículo anteriormente mencionado, ya que el presente procedimiento administrativo, se encuentra regulado por la Ley N° 28703 y su Reglamento el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y es llevado a cabo por el Gobierno Regional del Callao al haberse dispuesto por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y la Ordenanza Regional N° 000016, de fecha 20 de junio de 2011, de lo que se infiere que nos encontramos frente a bienes públicos y no es aplicable las normas de derecho privado como erróneamente se invoca, por lo que deviene en no amparable la aplicación de la Prescripción en aplicación del artículo 2001° del Código Civil, conforme a lo invocado por el actual titular registral;

Que, con respecto al argumento expuesto en el punto 4) y 6) señalando que el predio se encuentra actualmente posesionado por ocupantes precarios habiendo iniciado acción judicial por ocupación precaria ante el Juzgado Mixto de Ventanilla y sobre la suspensión del presente proceso administrativo, al existir dicho proceso judicial, con sentencia favorable, a favor del actual titular registral, se precisa que al no existir un mandato judicial expreso emitido por el órgano jurisdiccional, exigiéndole a esta administración abstenerse de continuar con el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato, corresponde continuar con el trámite del mismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 63.2° de la Ley 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General, el mismo 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, además se verifica que figura en autos Constancias de Posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de fechas 10 de febrero de 2015, 25 de abril de 2014, 23 de agosto de 2013, 14 de setiembre de 2012, 29 de abril de 2011, 11 de marzo de 2008 emitidas por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, y Constancia de Posesión de fecha 12 de mayo de 2006 emitida por la Municipalidad Provincial del Callao a nombre de Alejandro Arévalo Ipanaque y Casimira Iman





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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 903 -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 11 SET. 2015

LIDIA HAYDEE DURAND GARCIA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Inga, siendo que con estas constancias de posesión se acredita que tanto la adjudicataria **JACKELINE MAGALY CHANDUVI CARRION**, como el actual titular registral **LUIS WALTER DURAN MOLINA** no residían en el mencionado predio sub materia y según el Informe Técnico N° 925-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, de fecha 20 de agosto de 2015, se ha determinado que el lote materia de resolución cuenta con una edificación precaria en estado regular y que se encuentra en posesión de persona distinta a la adjudicataria **JACKELINE MAGALY CHANDUVI CARRION** y del actual titular registral **LUIS WALTER DURAN MOLINA**;

Que, por las razones antes expuestas, se verifica de autos, que tanto la adjudicataria y el actual titular registral, no han cumplido con las obligaciones estipuladas en el numeral 4), de la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, configurándose la causal de resolución contractual, establecida en el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, lo que se encuentra debidamente sustentado con la Ficha de Inspección Técnico – Legal, de fecha 19 de agosto de 2015, practicada sobre el predio sub materia, en la que se encontró a **ALEJANDRO AREVALO IPANAQUE** y **CASIMIRA IMAN INGA**, ejerciendo la posesión efectiva del lote de terreno adjudicado, concluyendo fehacientemente, que tanto la adjudicataria **JACKELINE MAGALY CHANDUVI CARRION** como el actual titular registral **LUIS WALTER DURAN MOLINA** no han fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio, que la mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al mencionado Contrato de Adjudicación;

Que, por otro lado se tiene el Informe Técnico Legal N° 443-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 26 de Agosto de 2015; en el que se señala que el lote en cuestión cuenta con un área de 184.40 m², el cual ha sido ocupado en su totalidad para uso de vivienda, el estado de la edificación cuenta con una antigüedad de más de 10 años. Asimismo, que el lote se encuentra en posesión y vivencia de terceras personas, concluyendo que se habría incumplido con el numeral 4) de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación;

En virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificatorias, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000348 de fecha 25 de agosto del 2015 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao;


SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **JACKELINE MAGALY CHANDUVI CARRION**, respecto del predio ubicado en la **Manzana N, Lote 5, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° **P01027796**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el numeral 4), de la cláusula sexta del mencionado contrato.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, la inscripción registral de compra venta otorgada a favor de **LUIS WALTER DURAN MOLINA**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a la adjudicataria y al actual titular registral en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.


Abog. HENRY G. RUIZ LÓPEZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del P.E.C.P. y P.P.N.P

