



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
**RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 392 -2015-GRC/GA**

Dg. JOSE ARTURO PAA TRSERRA  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

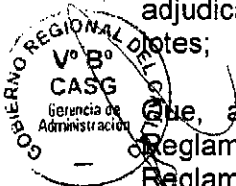
Callao, 23 OCT. 2015 23 OCT. 2015

**VISTOS:**

El Expediente Administrativo N° 3132-2010, la Resolución Jefatural N° 685-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 07 de agosto de 2014, el escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-0022904 del 09 de octubre de 2014, presentado por **JUAN CARLOS MUÑOZ ALCA**, mediante el cual interpone recurso de apelación contra la citada Resolución Jefatural, señalando como domicilio real la Mz. Q, Lote 1, el Milagro, Independencia - Lima y correo electrónico: jcma\_830@hotmail.com; y

**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 Nro. 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 OBRAR EN EL ARCHIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. JOSE ARTURO...  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

23 OCT. 2015

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 terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, con Resolución Jefatural N° 685-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 07 de agosto de 2014, se declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario SEGUNDO DANIEL CHU FERNANDEZ, respecto del predio ubicado en la Manzana H, Lote 3, Barrio XV, Grupo Residencial 4, Sector G, de la Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01030309 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en mérito de haberse incurrido en la causal de Resolución de Contrato contenida en el cuarto párrafo de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación, comprendiendo en los efectos de dicha resolución contractual, además el contrato de compraventa de fecha 24 de marzo de 2012 e inscrita en registros públicos con fecha 21 de mayo de 2012, celebrado entre el adjudicatario SEGUNDO DANIEL CHU FERNANDEZ a favor de los actuales titulares registrales JUAN CARLOS MUÑOZ ALCA y MARIA ELENA CANAZA MAMANI, conforme al Artículo 2012° del Código Civil;

Que, mediante escrito registrado con Hoja de Ruta N° 022904 de fecha 9 de octubre de 2014, el señor JUAN CARLOS MUÑOZ ALCA, interpone recurso administrativo de apelación contra la Resolución Jefatural N° 685-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 07 de agosto de 2014, señalando que impugna la citada Resolución a fin de que el superior la revoque, por cuanto la decisión de la administración debe contener una adecuada motivación, tanto de los hechos como de la interpretación de las normas o el razonamiento realizado por el funcionario; la actuación de la administración no debe ser arbitraria sino que está sustentada en la aplicación racional y razonable del derecho, y la motivación debe efectuarse en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico; asimismo, cuestiona la legalidad de la resolución impugnada por cuanto resuelve dos contratos, aquel celebrado entre el Estado y el adjudicatario originario y el celebrado entre éste último con el tercero registral, sin desarrollar los hechos fácticos y jurídicos para que se declare la nulidad de ambos contratos; siendo que la inspección técnico legal de fecha 07 de mayo de 2014, no puede precisar que el adjudicatario SEGUNDO DANIEL CHU FERNANDEZ haya realizado vivencia en el predio de interés, porque a esa fecha ya había vendido el citado terreno a favor del recurrente, quien inició un proceso de desalojo contra ALFREDO ORLANDO BRICEÑO JIMENEZ, lo que no ha sido debidamente motivado; no habiéndose valorado la escritura pública de compraventa presentada por el impugnante, la misma que se otorgó el 24 de marzo de 2012 y fue inscrita en los Registros Públicos el 21 de mayo de 2012, siendo que el contrato primigenio se celebró el 15 de enero de 1999, lo que no se ha tomado en cuenta; además que la anotación preventiva en la Partida Registral N° P01030309 es insuficiente para resolver el contrato celebrado entre particulares, por lo que la resolución de contrato administrativa resulta contraria a derecho, al no haber sido dispuesta por el ente competente y con insuficiente motivación;

Que, del recurso administrativo presentado se advierte que el impugnante cuestiona la recurrida, alegando que no contendría una adecuada motivación, lo que conllevaría a una vulneración al derecho a la motivación de las resoluciones administrativas; por lo que corresponde el análisis de la impugnada a fin de garantizar el derecho a la certeza, el cual supone la garantía de todo administrado a que las resoluciones estén motivadas, es decir, que exista un razonamiento jurídico explícito entre los hechos y las leyes que se aplican; verificándose del examen de los actuados y de la impugnada, que ésta última contiene un acto administrativo dictado al amparo de una potestad discrecional legalmente establecida, por lo que su contenido no resulta arbitrario, en tanto que, quien ejerce la competencia administrativa al adoptar la decisión, ha motivado expresamente las razones que lo han conducido a adoptar tal decisión, motivando la decisión no sólo en la norma legal bajo la





392

25 OCT. 2015

DEFINICIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OURA EN EL  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. JOSE ARTURO PAA TRISIT  
Secretaría de Jurisdicción de Nombre Documentario y Asesoría  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

que se expide dicho acto, sino además, que expone en forma sucinta pero suficiente las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada.

Que, al respecto de autos se tiene que el inicio del procedimiento administrativo de resolución contractual se dispuso en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 28703 y su Reglamento el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, y tramitado dicho procedimiento con arreglo a la norma expresada, se emitió la resolución impugnada;

Que, dicha resolución declaró resuelto el contrato de adjudicación respecto del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01030309 de la SUNARP, al haberse configurado la causal de resolución contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y SEGUNDO DANIEL CHU FERNANDEZ, lo que se encuentra corroborado con las Fichas de Inspección Técnica de fecha 21 de noviembre de 2012, 08 de noviembre de 2013 y 07 de mayo de 2014, que concluye que dicho adjudicatario no se encuentra en posesión del predio sub materia, el cual viene siendo utilizado como local comunal del A.H. Micaela Bastidas; de lo que se colige que la resolución contractual se ha decidido ante el incumplimiento de las causales contenidas en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del aludido contrato de adjudicación, garantizando de tal forma los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho de exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho;

Que, en cuanto a lo alegado por el recurrente, respecto a que la resolución impugnada resulta contraria a derecho, por cuanto ha resuelto el contrato celebrado entre particulares, conforme a la escritura pública de compraventa otorgada el 24 de marzo de 2012, documento que no ha sido valorado al disponer la resolución contractual cuestionada. Realizando el análisis de los actuados administrativos, se tiene que la resolución impugnada no se ha pronunciado por la resolución del acto jurídico realizado entre terceros, sino que ha declarado la resolución del contrato de adjudicación celebrado entre el Estado y el adjudicatario, conforme a lo dispuesto por la Ley N° 28703 y su Reglamento, precisando que los efectos de dicha resolución contractual administrativa, alcanzan al contrato de compraventa inscrito el 21 de mayo de 2012, en el Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica N° P01030309, conforme a lo previsto en el Artículo 2012° del Código Civil;

Que, el Artículo 2012° del Código Civil contiene el principio registral de publicidad, por lo que se garantiza que quien inscribe su derecho, no sólo informa a los demás de su inscripción, sino que elimina por completo la posibilidad que alguien desconozca su derecho inscrito, por lo que queda claro que recoger la posición sostenida por el impugnante en el presente procedimiento, importaría además desconocer el principio de fe pública registral que confieren los registros sobre la veracidad y certeza en el momento de la inscripción de algún acto, como lo ocurrido en el presente caso con la anotación preventiva anotada en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral del predio sub materia; en cuya fecha de inscripción de tal medida, el dominio del inmueble no aparecía a favor del impugnante; en consecuencia resulta de aplicación al presente caso el Artículo 2012° del Código Civil, siendo pertinente acotar que los mencionados principios incorporados en nuestro ordenamiento civil deben posibilitar la seguridad jurídica en las transacciones, de manera que quien contrata amparado en la información que publicita el Registro, puede estar en mejores condiciones de proteger su patrimonio una vez inscrito su derecho;

Que, en este orden de ideas, corresponde declarar infundado el Recurso Administrativo de apelación interpuesto por JUAN CARLOS MUÑOZ ALCA, confirmándose en todos sus extremos la impugnada;



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

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° 000010 de fecha 05 de enero de 2015, que designa al Gerente de Administración, por los fundamentos antes expuestos;

Abog. JOSE ANTONIO SOLIS GAYOSO  
Jefe de la Oficina de Trámite, Expedientario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por JUAN CARLOS MUÑOZ ALCA, contra la Resolución Jefatural N° 685-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 07 de agosto de 2014, que declaró la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario SEGUNDO DANIEL CHU FERNANDEZ, respecto al predio ubicado en la Manzana H, Lote 3, Barrio XV, Grupo Residencial 4, Sector G, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01030309 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en mérito de haberse incurrido en la causal de Resolución de Contrato contenida en el cuarto párrafo de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación, así como en el segundo párrafo de la mencionada cláusula; comprendiendo en los efectos de dicha resolución contractual, además, el contrato de compraventa de fecha 24 de marzo de 2012 e inscrita en los registros públicos con fecha 21 de mayo de 2012, celebrado entre dicho adjudicatario a favor de JUAN CARLOS MUÑOZ ALCA y MARIA ELENA CANAZA MAMANI, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución, confirmándose al alza en todos sus extremos.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 218° de la Ley N°27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, debiendo elevarse lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con el objeto que lleve a cabo las acciones propias de su competencia.

**ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR**, la presente Resolución, a JUAN CARLOS MUÑOZ ALCA, SEGUNDO DANIEL CHU FERNANDEZ y MARIA ELENA CANAZA MAMANI, con arreglo a Ley.

**REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,**

  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
  
CARLOS ANTONIO SOLIS GAYOSO  
GERENTE DE ADMINISTRACION