



23 DIC. 2015

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. **495** -2015-GRC/GA

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

Callao, 23 DIC. 2015:

VISTOS:

El expediente administrativo N° 1186-2013 y la Resolución Jefatural N° 1062-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 01 de Octubre del 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, con el 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, a través de la 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;

Que, mediante **Resolución Jefatural N° 1062-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 01 de octubre del 2015, se declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **NINFA YOLANDA RIVERA ESPINOZA**, respecto del predio ubicado en la Manzana O, Lote 3, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01030844 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, por causal de Resolución Contractual contenida en el numeral 4) de la cláusula sexta del mencionado Contrato de Adjudicación, comprendiendo en los efectos de dicha resolución contractual la inscripción registral de compra venta otorgada a favor de **FRANCISCA ZENOVIA RIVERA ESPINOZA**, inscrita en el asiento 00002 de la Partida Registral N° P01030844;

Que, mediante **Hoja de Ruta N° 028503**, de fecha 26 de noviembre de 2015, la recurrente **FRANCISCA ZENOVIA RIVERA ESPINOZA** interpone Recurso de Apelación contra la **Resolución Jefatural N° 1062-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 01 de octubre del 2015, señalando que 1) mediante contrato de compra venta con fecha de transferencia el 26 de noviembre de 1999 adquirió de su anterior propietaria Ninfa Yolanda Rivera Espinoza el predio sub materia al amparo del principio de la fe pública registral conforme al artículo 2014 del Código Civil, generándose la transferencia legal del predio; 2) que no está afecta a la causal de resolución de contrato ya que la transferencia se realizó después de los 5 años; y, 3) que mediante sentencia de primera instancia expedida por el 2° Juzgado Civil de Ventanilla (Exp. N° 357-2012) del proceso de reivindicación seguido contra los posesionarios del predio sub materia se le ratifica el derecho de propiedad que ostenta, ordenándose a los demandados que le entreguen la posesión del predio;

Que, la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en su Artículo 209° 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 eleve lo actuado al superior jerárquico”*, siendo en este caso la autoridad competente para resolver el presente Recurso impugnatorio es el Gerente de Administración, en este sentido debe tenerse en cuenta que mediante



23 DIC. 2015

Abog. JOSÉ ANTONIO BARBA HUISO 28503, del 26 de noviembre de 2015, se interpone Recurso de Apelación dentro del
Jefe de la Oficina de Legitimación y Registro, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de notificada la Resolución
Jefatural N° 1062-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 01 de octubre del 2015, según cargo
de notificación de fecha 05 de noviembre del 2015;

Que, de los argumentos expuestos por la recurrente y con respecto a 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 **NINFA YOLANDA RIVERA ESPINOZA**, establecía en la cláusula sexta las causales de resolución de contrato, según consta en el Título Archivado de la mencionada Partida Electrónica N° P01030844 en Registros Públicos, cláusulas que datan de la fecha antes señalada, muy anterior a la inscripción de compra venta, 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"* (lo subrayado es nuestro);

Que, sobre el argumento que no está afecta a la causal de resolución de contrato porque la transferencia se realizó después de los 5 años, es necesario mencionar que lo señalado por la recurrente hace referencia al numeral 3) de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación y de acuerdo a lo establecido por la norma, para que la adjudicataria **NINFA YOLANDA RIVERA ESPINOZA** tenga derecho al reconocimiento de propiedad del predio es necesario, que se cumpla con cada una de las causales de la cláusula sexta y además que, de acuerdo a la inspección técnica realizada con fecha 18 de setiembre de 2015 realizada en el predio, se aprecia que este se encontró en estado de abandono por lo que se concluye que ni la adjudicataria y la actual titular registral han fijado residencia o domicilio, quedando demostrado fehacientemente que han incurrido en la causal establecida en el numeral 4) del mencionado contrato de adjudicación que determina la resolución del contrato;

Que, sobre la existencia de un proceso de Reivindicación seguido contra los poseedores del predio sub materia, con sentencia favorable a favor de la recurrente, cabe precisar 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 N° 27444-Ley del 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, por lo expuesto, corresponde declarar infundado el Recurso administrativo de apelación interpuesto por Francisca Zenovia Rivera Espinoza, confirmándose en todos sus extremos la impugnada;

Que, la competencia de esta Gerencia para resolver como segunda instancia administrativa en el presente procedimiento, se encuentra determinada por la 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 Gerencia de Administración, por lo tanto se emite el siguiente pronunciamiento:

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por Francisca Zenovia **RIVERA** Espinoza, contra la Resolución Jefatural N° 1062-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 01 de octubre del 2015, que declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **NINFA YOLANDA RIVERA ESPINOZA**, respecto del predio ubicado en la Manzana O, Lote 3, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral



Nº P01030844 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el numeral 4) de la cláusula sexta del mencionado Contrato de Adjudicación, comprendiendo en los efectos de dicha resolución contractual la inscripción registral de compra venta otorgada a favor de **FRANCISCA ZENOVIA RIVERA ESPINOZA**, inscrita en el asiento 00002 de la Partida Registral Nº P01030844, debiéndose ratificar la impugnada en todos sus extremos, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO.- DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo previsto en el Artículo 218º de la Ley Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, debiendo elevarse lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con el objeto de que lleve a cabo las acciones propias de su competencia.

ARTICULO TERCERO.- Disponer que el área correspondiente cumpla con **NOTIFICAR** con la copia de la presente resolución, a los administrados intervinientes en el presente proceso, conforme lo señalan los dispositivos legales vigentes.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE.


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CARLOS ANTONIO SOLIS GAYOSO
GERENTE DE ADMINISTRACION

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

23 DIC. 2015

Abog. JOSÉ ARTURO RAA TRESIERRA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

