



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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 002 -2016-GR

Abog. DIOFEMENES ARRIOLDES ARANA ARRIOLA
Gerente de la Oficina de Trabajo Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 12 ENE 2016

VISTOS:

El expediente administrativo N° 605-2009, la Hoja de Ruta N° 025097 recibida con fecha 20 de octubre de 2015 y la Hoja de Ruta N° 028142 recibida con fecha 23 de noviembre de 2015, mediante las cuales se interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 483-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 11 de Abril del 2012; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N° 28703 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, 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 Píloto Nuevo Pachacútec;

Que, con la Resolución Jefatural N° 483-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 11 de Abril del 2012, se declaró la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y LUIS CABELLO RUEDA, respecto del predio ubicado en la Manzana A, Lote 8, Barrio XII, Grupo Residencial 2, Sector F, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01026386 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, por causal de Resolución Contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del mencionado Contrato de Adjudicación;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 640-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 15 de julio de 2015, se rectificó en parte la Resolución Jefatural N° 483-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 11 de Abril del 2012, que declaró la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y LUIS CABELLO RUEDA;

Que, en el Asiento 00003 de la Partida Registral N° P01026386 figura una inscripción de compra venta del predio sub materia a favor de TEODOCIO MORENO VELASQUEZ y VICTORIA JUANA CANGALAYA MANTARI, con fecha de inscripción 17 de octubre de 2013, siendo a la fecha los actuales titulares del predio en cuestión;

Que, de la revisión exhaustiva del expediente administrativo se aprecia que figura en autos la Hoja de Ruta N° 008374 de fecha 14 de abril de 2014, y la Hoja de Ruta N° 000416 de fecha 09 de enero de 2015 presentadas ambas por el titular registral TEODOCIO MORENO VELASQUEZ, las cuales son de fecha posterior a la emisión de la Resolución Jefatural N° 483-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 11 de Abril del 2012, en la cual solicita se levante la anotación preventiva inscrita en la Partida Registral N° P01026386 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos y se le reconozca el derecho de propiedad por ser el actual titular registral;

Que, en relación a lo solicitado por el titular registral TEODOCIO MORENO VELASQUEZ en las Hojas de Ruta mencionadas en el párrafo precedente, se debe precisar que con la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP de fecha 16 de octubre del 2008, se dio inicio al presente procedimiento



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

Abog. DIOFELIS ROSALES MANTARI
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

que el adjudicatario LUIS CABELLO RUEDA no haya incurrido en ninguna de las causales establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, y por lo tanto se le restituye la propiedad, situación que no ocurrió, motivo por el cual se emitió la Resolución Jefatural N° 483-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 11 de Abril del 2012, siendo notificado al adjudicatario LUIS CABELLO RUEDA, en consecuencia se desestima dicha petición;

Que, se advierte que el presente procedimiento administrativo de reversión, se ha llevado a cabo respetando el derecho a la defensa del adjudicatario consagrado en el numeral 14° del artículo 139° de la Constitución del Estado, y de acuerdo a lo establecido por el inciso 1.2 del Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, asimismo, se aprecia que se ha cumplido con lo establecido en el numeral 2) del artículo 3° de la mencionada Ley, ya que los actuales titulares registrales TEODOCIO MORENO VELASQUEZ y VICTORIA JUANA CANGALAYA MANTARI, adquirieron el predio sub materia con posterioridad, registrando dicho acto jurídico, el 17 de octubre del 2013, conforme se desprende de la citada partida, habiéndose inscrito la compra venta con fecha posterior a la Anotación Preventiva inscrita en el Asiento 00002 de la misma. Cabe indicar que no se consideró en la parte resolutive de la Resolución Jefatural N° 483-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 11 de Abril del 2012, a los titulares del predio, ya que para la fecha en que se llevó a cabo el presente procedimiento administrativo, el único titular registral del predio en cuestión era el adjudicatario, contra quien se resolvió el contrato de adjudicación al haber incurrido en causal de Resolución Contractual contenida en el cuarto párrafo de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación;

Que pese a ello y con la finalidad de no afectar el derecho a la defensa de los actuales titulares registrales y en aplicación de lo dispuesto en el numeral 60.1 del Artículo 60 de la acotada ley que establece que: "Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados mediante citación al domicilio que resulte conocido, sin interrumpir el procedimiento", corresponde notificarlo con la resolución que resuelve el contrato de adjudicación del presente procedimiento administrativo;

Que, se verifica de autos que se notificó a los actuales titulares registrales TEODOCIO MORENO VELASQUEZ y VICTORIA JUANA CANGALAYA MANTARI el día 30 de setiembre de 2015 con la Resolución Jefatural N° 640-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 15 de julio de 2015, mas no con la Resolución Jefatural N° 483-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 11 de Abril del 2012, razón por la cual se le notifica el día 10 de noviembre de 2015 con la misma;

Que, mediante Hoja de Ruta N° 025097 de fecha 20 de octubre de 2015, TEODOCIO MORENO VELASQUEZ, interpone recurso de reconsideración y formula excepciones de: i) Excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, ii) Excepción de Prescripción Extintiva, iii) Excepción de Inconstitucionalidad contra la Resolución Jefatural N° 640-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 15 de julio de 2015 y contra la Resolución Jefatural N° 483-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 11 de Abril del 2012;

Que, mediante Hoja de Ruta N° 028142 de fecha 23 de noviembre de 2015, el recurrente presenta recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 483-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 11 de Abril del 2012, argumentando que la misma es nula toda vez que el recurrente lo adquirió con fecha 04 de diciembre de 2009 de sus anteriores propietarios, que el Gobierno Regional del Callao no ha sido parte del convenio y al inscribirse en el Registro de Propiedad Inmueble de Registros Públicos opera lo descrito por el Artículo 2014° del Código Civil, que el anterior propietario celebró un contrato de compra venta con la UPIS PECP – Ministerio de Vivienda y Construcción con fecha 27 de setiembre de 1993 y que se comprometía a no transferir o arrendar el inmueble en el plazo de cinco años y estando que el contrato se celebró en el año 1993 los cinco años vencieron en el año 1998 en consecuencia las normas acotadas en las resoluciones materia de impugnación carecen de legalidad, menciona el artículo 62, 70 y 103 de la Constitución Política del Estado, y que el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA no precisa las facultades que se le otorga al Gobierno Regional del Callao;

Que, en el Artículo 209° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone 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 el Gerente de Administración;

Que, con respecto al recurso presentado mediante la Hoja de Ruta N° 025097, este será encausado como recurso de apelación visto que de sus argumentos formula excepciones, siendo que estas se sustentan en



Una diferente interpretación de las pruebas, siendo cuestiones de puro derecho, que a través de un recurso de apelación, de conformidad a lo establecido en el inciso 3 de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, que a la letra dice: "El error en la calificación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter";

Que, asimismo, con respecto a la Hoja de Ruta N° 028142, esta será considerada como un escrito complementario al recurso presentado mediante la Hoja de Ruta N° 025097;

Que, en relación al Recurso de vistos, se observa que el mismo fue interpuesto por el recurrente dentro del plazo de Ley, esto es, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de notificada la Resolución Jefatural N° 483-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 11 de Abril del 2012;

Que, sobre los argumentos expuestos por el recurrente en la Hoja de Ruta N° 025097, referente a las excepciones señaladas en los numerales i, ii y iii, se debe de precisar que el artículo 2 del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado mediante el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, establece que atendiendo a la singularidad de la materia regulada por la Ley antes indicada, el presente procedimiento administrativo de resolución contractual reviste uno de carácter especial y siendo que en el mismo no se contemplan las excepciones formuladas por el recurrente teniendo en cuenta que las mismas son instituciones procesales propias del Código Procesal Civil, su interposición deviene en no amparable;

Que, en relación a los argumentos expuestos por el recurrente en la Hoja de Ruta N° 028142, y con respecto a que la referida compra venta se efectuó el 04 de diciembre de 2009, se verifica que en el asiento 00002 de la Partida Electrónica N° P01026386 se aprecia que con fecha 25 de Septiembre de 2009, se anotó la inscripción registral de carga, constando la Anotación del inicio de presente procedimiento administrativo, por lo que al ser de anterior fecha, prevalece sobre los actos jurídicos celebrados y registrados con fecha posterior, de lo que se infiere que la compra venta con fecha de transferencia el 04 de diciembre de 2009 e inscrita con fecha 17 de octubre de 2013, debe sujetarse al cumplimiento del presente procedimiento administrativo instaurado en contra del adjudicatario original, en aplicación del artículo 2012° del Código Civil, "se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones";

Que, con respecto a la aplicación del artículo 2014° del Código Civil sobre 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 el adjudicatario LUIS CABELLO RUEDA, establecía en la cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, según consta en el Título Archivado de la mencionada Partida Electrónica N° P01026386 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 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 la transferencia se realizó después de los 5 años, es necesario mencionar que lo señalado por el 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 el adjudicatario LUIS CABELLO RUEDA 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 22 de marzo de 2012 realizada en el predio, se aprecia que este se encontró ocupado por terceros distintos al adjudicatario y a los actuales titulares registrales, por lo que se concluye que ni la adjudicataria y los actuales titulares registrales no 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, referente a las facultades y competencia del Gobierno Regional del Callao, es preciso indicar que estando al marco normativo previsto para el procedimiento de reversión a favor del Estado de aquellos lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, esto es la Ley 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y su modificatoria aprobada por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, el procedimiento de reversión previamente se inicia con el procedimiento administrativo de resolución de contratos de adjudicación el mismo que de conformidad con el artículo 8