



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 GERENCIAL N° 008 -2016-GRC/GA

Callao, 22 ENE 2016

Abog. DIOFEMENES CRISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Expediente Administrativo N° 1058-2013, la Resolución Jefatural N° 794-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 10 de agosto de 2015; los escritos de apelación presentados a través de las Hojas de Ruta N° 026815 de fecha 06 de noviembre de 2015 y N° 030594 del 23 de diciembre de 2015; 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 Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, el Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, mediante **Resolución Jefatural N° 794-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **10 de agosto de 2015**, declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **JUAN JOSE RIVERO PAJUELO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 4, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01029799** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de resolución contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del mencionado contrato;

Que, con fecha **02 de octubre, 27 de octubre y 16 de diciembre de 2015**, se notificó válidamente al adjudicatario y a la actual titular registral del predio sub materia, con la resolución jefatural indicada en el párrafo precedente. Se verifica que el adjudicatario **JUAN JOSÉ RIVERO PAJUELO** no ha cumplido con ejercer su derecho de contradicción dentro del plazo legal establecido en la norma, al no haber presentado ninguno de los recursos administrativos contemplados en el artículo 207° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, por otra parte, se comprueba que la actual titular registral **SOLEDAD INÉS CONDORI DUEÑAS**, interpone recurso de apelación contra la **Resolución Jefatural N° 794-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **10 de agosto de 2015**, a través de las Hojas de Ruta N° **026815** de fecha **06 de noviembre de 2015** y N° **030594** del **23 de diciembre de 2015**, observándose que dicho recurso ha sido interpuesto dentro del plazo legal establecido. Entre los principales argumentos de defensa expuestos por la recurrente, tenemos los siguientes:
1°.- Que, es propietaria del predio sub materia, el mismo que fue adquirido de buena fe del anterior adjudicatario **JUAN JOSE RIVERO PAJUELO**, siendo que al momento de su



Abog. DIOFEMER ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Procesal y Registro
GOBIERNO REGIONAL DEL CAJALÍ

bien inmueble se encontraba sin carga; 2°.- que, tanto a ella como al adjudicatario, no le alcanza los efectos de la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, de la **Resolución Jefatural N° 794-2015-GRC/GA-OGP-RECPYPPNP** del 10 de agosto de 2015, ni ningún reglamento, dispuesto por esta Resolución Jefatural; 3°.- que, la transferencia del predio sub materia ha sido efectuada fuera del plazo restrictivo establecido en la cláusula sexta del mencionado contrato; y, 4°.- que, la inspección técnica en la cual se encontró en posesión del lote de terreno materia de adjudicación a la señora **YANET SUCÑO CHAVEZ** y no al adjudicatario **JUAN JOSE RIVERO PAJUELO**, resulta ilegal, pues estos acto de fiscalización del Estado debieron efectuarse dentro de los cinco años de su adjudicación y no luego de veintidós años de realizada la misma; anexa como medios de prueba los siguientes documentos en copia simple: Folio número uno, de la Hoja de ruta N° **0286815** y cargos de notificación de fechas **27 de octubre y 16 de diciembre de 2015**;

Que, sobre el primer argumento referente a la adquisición de buena fe del predio sub materia, se tiene que la actual titular registral adquirió el mismo a través de un contrato de compra – venta celebrado con el anterior adjudicatario **JUAN JOSE RIVERO PAJUELO**, el **16 de mayo de 2002**, inscribiendo dicho acto el **31 de mayo de 2002**, conforme se desprende del **Asiento N° 00002**, de la **Partida Registral N° P01029799**, fecha anterior al de la inscripción de la Anotación Preventiva del **Asiento N° 00003**, efectuada el **06 de mayo del 2013**. Sin embargo, no se ha tomado en cuenta que el contrato de adjudicación celebrado entre el Estado con el anterior adjudicatario data del **27 de septiembre de 1993** y que el mismo le imponía en su cláusula sexta¹ una serie de obligaciones, bajo apercibimiento de resolverse el mismo en caso de incumplimiento. Dicho contrato de adjudicación forma parte del título archivado que fuera inscrito el **16 de octubre de 1993**, conforme se desprende del **Asiento N° 00001** de la partida electrónica antes indicada, siendo dicho asiento de fecha anterior la transferencia efectuada a favor de la recurrente; en consecuencia, la impugnante no puede argumentar la buena fe del contrato celebrado con el anterior adjudicatario, pues como se demuestra con la copia literal que obra en el expediente, este último tenía pleno conocimiento de las causales de resolución contractual contenidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, celebrado el 27 de septiembre del año 1993;



Que, sobre el segundo argumento propuesto, se tiene que el presente procedimiento administrativo es aplicable a todos los lotes de terreno adjudicados a particulares, que se encuentren en la primera etapa de consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, los cuales fueron independizados de la **Partida Matriz N° P01003074**, como en el presente caso, conforme se desprende del artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado mediante Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, el mismo que se condice con el artículo 7° del referido reglamento, el cual estipula lo siguiente: *“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. Serán objeto de reconocimiento aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones de la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación”*.

Que, el artículo 9° del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, sobre la notificación personal, dice lo siguiente: *“La parte pertinente de la Resolución que declara iniciado el procedimiento y en la que se otorga el plazo para presentar medios probatorios al que alude el artículo 8° de este Reglamento, se notificará al adjudicatario y al titular registral del predio, (...)”*; de lo expuesto se colige que tanto el adjudicatario como la actual titular registral forman parte del presente procedimiento administrativo de resolución contractual, más aun teniéndose en cuenta que la actual titular posee derechos que pueden ser afectados con la decisión adoptada por la Administración en el presente procedimiento administrativo, esto de conformidad con el numeral 2, del artículo 51 de la Ley N° 27444;

Que, sobre el tercer y cuarto argumento expuesto por la recurrente, como anteriormente se verificó, ésta adquirió el predio sub materia a través de un contrato de compra venta, el mismo que se inscribió el **31 de mayo de 2002**, es decir fuera del plazo establecido en el numeral tres

¹ Sexta cláusula: *“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”*;



de la cláusula sexta del referido contrato de adjudicación, con lo cual la recurrente pretende sustraerse de las obligaciones contenidas en dicha cláusula, sin embargo, esta no toma en cuenta que quien debe demostrar el fiel cumplimiento de cada una de las obligaciones de contenidas en la mencionada cláusula es el adjudicatario original, conforme a lo estipulado en el artículo 5° de la Ley N° 28703; asimismo, con respecto al acto de inspección técnica llevada a cabo en el predio sub materia el día **03 de junio de 2015**, después de veintidós años como arguye la recurrente, esta actuación no hace más que confirmar que el adjudicatario original nunca ejerció la posesión efectiva del predio sub materia, sobre todo si tenemos en cuenta que el adjudicatario, pese a ser válidamente notificado, no presentó ningún medio de prueba que desvirtuó las imputaciones formuladas por la Administración. Por ende, y por los argumentos expuestos, se demuestra que se configura la causal de resolución contractual contenida en el inciso e) del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703;

Que, en este orden de ideas, corresponde declarar infundado el Recurso administrativo de apelación interpuesto por la actual titular registral **SOLEDAD INES CONDORI DUEÑAS**, confirmándose en todos sus extremos la impugnada;

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 la Gerencia de Administración;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto por la actual titular registral **SOLEDAD INES CONDORI DUEÑAS** contra la **Resolución Jefatural N° 794-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **10 de agosto de 2015**, que declaró la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **JUAN JOSE RIVERO PAJUELO**, respecto al predio ubicado en la **Manzana G, Lote 4, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01029799** 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, la misma que comprendió en sus efectos el contrato de compra venta inscrito en los Registros Públicos con fecha **31 de mayo de 2002**, a favor de la mencionada titular registral.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DAR por agotada la Vía Administrativa, de conformidad a 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 de que lleve a cabo las acciones propias de su competencia.

ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR la presente Resolución, al adjudicatario **JUAN JOSE RIVERO PAJUELO** y la actual titular registral **SOLEDAD INES CONDORI DUEÑAS**, con arreglo a Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,

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

Abog. DIOFEMENES ARRIOLA DES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CARLOS ANTONIO SALLIS GAYOSO
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN

