



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **001** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, **26 ENE 2016**

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 893-2015-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 07 de setiembre del 2015; los cargos de las cédulas de notificación de fechas 02 y 05 de octubre de 2015; el Informe Técnico N° 1226-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 09 de Noviembre de 2015; el Informe Técnico Legal N° 0006-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 20 de enero de 2016; 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 los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y, mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

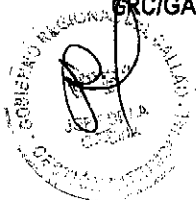
Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado con **ROBERTO REYES ESTRADA y GLORIA EUFEMIA PAREDES DE REYES**, respecto del predio ubicado en la Manzana C, Lote 12, Barrio XII, Grupo Residencial 7, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01027615 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, estableciéndose en la Cláusula Sexta 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, 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, efectuó el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, con Resolución Jefatural N° **893-2015-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del **07 de setiembre del 2015**; se declaró iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato contra los adjudicatarios y contra los sucesivos titulares registrales del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01027615;

Que, notificada la Resolución Jefatural N° **893-2015-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del **07 de setiembre del 2015**, a los adjudicatarios **ROBERTO REYES ESTRADA ó ROBERTO HERNAN REYES ESTRADA (según Ficha RENIEC) y GLORIA EUFEMIA PAREDES DE REYES**, según cargo de la cédula de notificación de fecha 02 de octubre de 2015; siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que dichos adjudicatarios, presentaron ante esta Corporación Regional la Hoja de Ruta N° **025159** de fecha **20 de octubre de 2015**, por lo que se procederá a su evaluación, considerándose como descargos de la Resolución Jefatural N° **893-2015-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**;



Que, en la Partida Electrónica N° P01027615, el Sr. **ROBERTO REYES ESTRADA y GLORIA EUFEMIA PAREDES DE REYES** adquirió el predio sub materia, con fecha 13 de agosto de 2008 y la inscribió en Registros Públicos con fecha 27 de setiembre de 2008; y en el Asiento 00004 de la mencionada Partida Electrónica se verifica que **MILAGRITOS YACKELINE ESCALANTE CHUQUIMIA**, adquirió el predio sub materia, con fecha 21 de diciembre de 2011 y la inscribió en Registros Públicos con fecha 20 de setiembre de 2012, y que para evitar la vulneración del derecho al debido procedimiento administrativo que le asiste al administrado **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ** y al actual titular registral **MILAGRITOS YACKELINE ESCALANTE CHUQUIMIA**, se procedió a notificárseles la Resolución Jefatural N° 893-2015-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 07 de setiembre del 2015, según cargos de notificación del 05 de octubre de 2015 respectivamente;

Que, siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el administrado **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ**, presento ante esta Corporación Regional sus descargos mediante las **Hojas de Ruta N° 002489, N° 002490 ambas de fecha 05 de febrero de 2009, N° 002621 de fecha 06 de febrero de 2009, N° 024474 de fecha 14 de diciembre de 2010, N° 012793 de fecha 29 de abril de 2011, N° 029774 de fecha 12 de octubre de 2011, y N° 024892 de fecha 19 de octubre de 2015**, por lo que se procederá a su evaluación, considerándose como descargos de la Resolución Jefatural N° 893-2015-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 07 de setiembre del 2015;

Que, asimismo, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que la actual titular registral **MILAGRITOS YACKELINE ESCALANTE CHUQUIMIA**, presento ante esta Corporación Regional la **Hoja de Ruta N° 024891 de fecha 19 de octubre de 2015**, por lo que se procederá a su evaluación, considerándose como descargos de la Resolución Jefatural N° 893-2015-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 07 de setiembre del 2015;

Que, mediante **Hoja de Ruta N° 025159 de fecha 20 de octubre de 2015**, **ROBERTO REYES ESTRADA y GLORIA EUFEMIA PAREDES DE REYES**, manifiestan que habían sido propietarios del predio sub materia y que desconocen a la actual titular registral, que mediante contrato de compra venta celebrado en la notaría publica Máximo Luis Vargas Hornes transfirieron el predio a favor de Javier Enrique Talavera Ramirez el 13 de agosto de 2008;

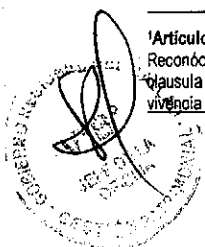
Que, en relación a lo expuesto por los adjudicatarios **ROBERTO REYES ESTRADA y GLORIA EUFEMIA PAREDES DE REYES**, es preciso mencionar que el derecho de propiedad que pudieran tener los adjudicatarios recurrentes se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la mencionada cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribieron con el Estado; y, que hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad de los Adjudicatarios respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5º de Ley N° 28703, no les alcanzan los extremos del derecho de propiedad; derecho que debe ser otorgado a los adjudicatarios cuando hayan tenido posesión y vivencia efectiva del predio adjudicado, lo que no se ha producido en este caso;

Que, mediante las **Hojas de Ruta N° 002489, N° 002490, ambas de fecha 05 de febrero de 2009, N° 002621 de fecha 06 de febrero de 2009, N° 024474 de fecha 14 de diciembre de 2010, N° 012793 de fecha 29 de abril de 2011, N° 029774 de fecha 12 de octubre de 2011, y N° 024892 de fecha 19 de octubre de 2015**, **JAVIER TALAVERA RAMIREZ**, solicita 1) el levantamiento de la anotación preventiva, 2) se le notifique al titular del predio, 3) que el predio sub materia esta en litigio solicitando la suspensión del proceso de reversión, y 4) manifiesta que adquirió el predio de los señores **Roberto Reyes Estrada y Gloria Eufemia Paredes De Reyes** de manera legítima y que a la vez lo transfirió mediante contrato de compra venta a favor de la señora **Milagritos Yackeline Escalante Chuquimia** el 21 de diciembre de 2011 celebrado ante la notaría publica Máximo Luis Vargas Hornes;

Que, de los argumentos expuestos por el administrado **Javier Talavera Ramirez**, con referencia al punto 1) Se debe de señalar que el predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01027615 se encuentra inmerso en el presente procedimiento administrativo y que hasta no se concluya con el reconocimiento de propiedad de los adjudicatarios, no se puede realizar el levantamiento de la anotación preventiva, por lo que dicho pedido no es amparable, con respecto al punto 2) se verifica que obra en autos la notificación realizada a la actual titular registral **MILAGRITOS YACKELINE ESCALANTE CHUQUIMIA** con la Resolución Jefatural N° 893-2015-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 07 de setiembre del 2015, según cargo de notificación del 05 de octubre de 2015, con respecto al punto 3) se constata que no obra en autos documento que acredite lo expuesto por el recurrente, no obstante, cabe señalar que en caso de existir un proceso judicial en curso (lo cual no se encuentra acreditado en autos), esta Corporación Regional debe proceder de conformidad con lo establecido en el artículo 63.2º de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que: *“Solo por Ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa”*, por lo solicitado no es amparable, con respecto al punto 4) se precisa que la adquisición del predio de los adjudicatarios no le

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 (El subrayado es nuestro)





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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 001 -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

otorgaban el derecho de propiedad y su posterior transferencia a la actual titular registral, tampoco otorgo derechos de propiedad del predio, dado que dicho derecho se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribieron con el Estado los adjudicatarios; y, que hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad de los Adjudicatarios respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho de propiedad;

Que, mediante Hoja de Ruta N°024891 de fecha 19 de octubre de 2015, la actual titular registral **MILAGRITOS YACKELINE ESCALANTE CHUQUIMIA**, solicita 1) se excluya del presente procedimiento al predio sub materia porque lo adquirió mediante contrato de compra venta el 21 de diciembre de 2011 e inscrito con fecha 20 de setiembre de 2012, amparado en la fe pública registral, 2) que la cláusula sexta del contrato de adjudicación no está vigente al haber prescrito de puro derecho de conformidad con lo señalado en el artículo 2001 del código civil, 3) que el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec no tiene facultades para iniciar el proceso de reversión, 4) que se suspenda la continuación del trámite y se declare el reconocimiento de propiedad;

Que, en relación a los argumentos expuestos por la actual titular registral **MILAGRITOS YACKELINE ESCALANTE CHUQUIMIA**, con respecto al punto 1) Indica que se excluya del presente procedimiento al predio sub materia, es preciso señalar que el mencionado predio se encuentra inmerso en un Procedimiento Administrativo de reversión de la titularidad del mismo a favor del Estado Peruano, en el cual **los adjudicatarios deben demostrar que no incurrieron** en ninguna de las causales de resolución contractual establecidas en la cláusula sexta del mencionado contrato de adjudicación, situación que no ha ocurrido, y con respecto a que la referida compra venta se efectuó bajo la fe pública registral, se debe precisar que el contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios **ROBERTO REYES ESTRADA y GLORIA EUFEMIA PAREDES DE REYES**, establecía en la cláusula sexta las causales de resolución de contrato, según consta en el Titulo Archivado de la mencionada Partida Electrónica N° P01027615 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"*(subrayado es nuestro), con lo que se desvirtúa dicho argumento...en relación al punto 2) se precisa que para el presente procedimiento administrativo no es aplicable el artículo 2001 del código civil invocando la Prescripción del procedimiento administrativo de Resolución del Contrato de Adjudicación que suscribió con el Estado, si se tiene en cuenta que el mismo, 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 incorrectamente invoca la recurrente, por lo que dicho pedido deviene en no amparable, que en relación al punto 3) se precisa que el reglamento de la Ley N° 28703, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, en su Artículo 6°, estipula que la autoridad competente para resolver los contratos de adjudicación, es el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec; lo que se condice con el Artículo 1° del Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, que decreto que el titular del mencionado proyecto, es el Gobierno Regional del Callao, es decir que en mérito a dichas normas el Gobierno Regional del Callao, se encuentra facultado para resolver los mencionados contratos, quedando desvirtuado dicho argumento, con respecto al punto 4) se indica que esta Corporación Regional debe proceder con lo señalado en la Ley N° 28703 y su reglamento, consecuentemente solo ameritaría la suspensión del procedimiento por mandato judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 63.2° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, que a la letra dice: *"Solo por Ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa"*, y como se ha mencionado anteriormente el reconocimiento del derecho de propiedad está supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula cuarta del contrato de adjudicación celebrado entre los adjudicatarios con el Estado, por lo que lo solicitado deviene en no amparable;

Que, según Informe Técnico Legal de vistos; con fecha 04 de noviembre de 2015, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la Manzana C, Lote 12, Grupo Residencial 7, Sector F, Barrio XII, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a Pablo Donald Sosa Reyes, existiendo una edificación regular de tipo precaria; quedando demostrado que los adjudicatarios **ROBERTO REYES ESTRADA ó ROBERTO HERNAN REYES ESTRADA** (según Ficha RENIEC) y **GLORIA EUFEMIA PAREDES DE REYES**, incurrieron en causal de resolución



contractual señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; la cual se condice con el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que dichos adjudicatarios ni los sucesivos titulares registrales 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 citada por parte de los adjudicatarios y de los sucesivos titulares registrales, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993;

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 de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **ROBERTO REYES ESTRADA ó ROBERTO HERNAN REYES ESTRADA (según Ficha RENIEC)** y **GLORIA EUFEMIA PAREDES DE REYES**, respecto del predio ubicado en la Manzana C, Lote 12, Barrio XII, Grupo Residencial 7, Sector D, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01027615, 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 **JAVIER TALAVERA RAMÍREZ**, inscrita en el Asiento 00003 y la inscripción registral de compra venta otorgada a favor de **MILAGRITOS YACKELINE ESCALANTE CHUQUIMIA**, inscrita en el Asiento 00004 de la Partida Registral N° **P01027615**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados intervinientes 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.

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

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

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