GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

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

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nº 014 -2016-GRC/GA

Callao, 26 ENE 2016

VISTOS:

El Expediente Administrativo **N° 36-2014**; el escrito de apelación presentado a través de la Hoja de Ruta Nº SGR-030420 de fecha 21 de diciembre de 2015, contra la Resolución Jefatural N° 1211-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 13 de noviembre de 2015; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley Nº 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 Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 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, con 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, el Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, mediante **Resolución Jefatural Nº 1211-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **13 de noviembre de 2015**, declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **JOSE LUIS HUAMBACHANO TADEO**, representado por su heredero, **EUGENIO JOSE HUAMBACHANO CENTENO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 8, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao,** inscrito en la **Partida Registral Nº P01026256** 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, comprendiéndose en los efectos de dicha resolución contractual, el contrato de compra venta inscrito con fecha **03 de abril de 2008**, en el **Asiento Nº 00003**, de la **Partida Electrónica Nº P01026256**, a favor de los actuales titulares registrales **VICENTE PEDRO ESCALANTE ACERO y JUSTA ENEDINA JARA SAAVEDRA;**

Que, con fecha **27 de noviembre** y **07 de diciembre de 2015**, se notificó válidamente a los actuales titulares registrales y al administrado **EUGENIO JOSE HUAMBACHANO CENTENO**, respectivamente, con la resolución jefatural indicada en el párrafo precedente, verificándose que el segundo 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 Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, por otra parte, se verifica que los actuales titulares registrales **VICENTE PEDRO ESCALANTE ACERO y JUSTA ENEDINA JARA SAAVEDRA,** interpone recurso de apelación contra la **Resolución Jefatural N° 1211-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **13 de noviembre de 2015,** a través de la **Hoja de Ruta Nº SGR-030420** de fecha **21 de diciembre de 2015,** observándose que dicho recurso ha sido interpuesto dentro del plazo legal establecido. Entre los principales argumentos de defensa expuestos por los recurrentes, tenemos los

siguientes: **1º.-** Que, los recurrentes celebraron un contrato de compraventa con el administrado **EUGENIO JOSE HUAMBACHANO CENTENO,** el mismo que corre inscrito en el Asiento N° 00003 de la **Partida Electrónica Nº P01026256,** encontrándose legitimado conforme a lo estipulado en el artículo 2013º del Código Civil; y, **2º.-** Que, el acto jurídico celebrado el 27 de septiembre de 1983, entre el Estado y el Adjudicatario **JOSE LUIS HUAMBACHANO TADEO,** ha prescrito puesto que ha sido celebrado hace 32 años, en consecuencia, el plazo para resolver el acto jurídico venció el 27 de septiembre de 1993, así pues, adjunta como medios de prueba los siguientes documentos en copia simple: a) Copia simple de la cedula de notificación; y b) **Resolución Jefatural Nº 1211-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **13 de noviembre de 2015;**

Que, como cuestión previa antes de proceder al análisis del recurso presentado, la Administración debe precisar que el presente procedimiento administrativo de resolución contractual contemplado en la Ley Nº 28703, es uno de carácter especial, conforme lo establece el artículo 2º de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo Nº 007-2007-VIVIENDA, en el cual el adjudicatario original (en el presente caso su heredero el administrado **EUGENIO JOSE HUAMBACHANO CENTENO)**, debe demostrar que no incurrió en ninguna de las causales de resolución contractual recogidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación suscrito con el Estado el 27 de septiembre de 1993, respecto del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº P01024796 *("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, sobre el primer argumento, se tiene que los recurrentes indican que su adquisición se efectuó de conformidad con el principio de legitimación contenido en el artículo 2013º del código civil, el mismo que a la letra dice: *"El contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez"*. En este extremo se debe precisar que, los actuales titulares registrales pretenden legitimar su adquisición al argüir que adquirieron el predio sub materia del administrado **EUGENIO JOSE HUAMBACHANO CENTENO,** quien conforme se desprende del **Asiento Nº 00002**, de la **Partida Electrónica Nº P01026256,** estaba facultado para realizar dicha transferencia; sin embargo no se ha tomado en cuenta que dicho administrado heredó el predio del Adjudicatario **JOSE LUIS HUAMBACHANO TADEO,** y que éste último no tenía la calidad de propietario, puesto que para adquirir dicha condición tendría que haber cumplido con cada una de las obligaciones contenidas en la cláusula sexta[1] del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, esto en estricto cumplimiento del artículo 5º de la Ley Nº 28703, en consecuencia ha quedado desvirtuado dicho argumento, por cuanto la compra venta efectuada por el administrado **EUGENIO JOSE HUAMBACHANO CENTENO** a favor de los actuales titulares registrales **VICENTE PEDRO ESCALANTE ACERO y JUSTA ENEDINA JARA SAAVEDRA**, y que corre inscrita en el Asiento Nº 00003 de la referida partida electrónica, no ha sido efectuada conforme a lo estipulado en el artículo 2013º del código civil; por cuanto la inscripción del **Asiento Nº 00002**, resulta ser inexacto conforme a lo antes expuesto;

Que, sobre el segundo argumento, se precisa que en el presente procedimiento administrativo no es aplicable el artículo 2001º del código civil, a través del cual se pretende invocar la Prescripción del procedimiento administrativo de Resolución del Contrato de Adjudicación que suscribieron los adjudicatarios con el Estado, además, se debe tener en cuenta que el mismo, se encuentra regulado por la Ley Nº 28703 y su Reglamento el Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA y es llevado a cabo por el Gobierno Regional del Callao al haberse dispuesto por el Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA y la Ordenanza Regional Nº 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 invocan los recurrentes;

Sexta clausula: *"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 termino de tres (3) años a partir de la entrega del terreno".*

Que, la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en el 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"; considerándose en este caso, la autoridad competente para resolver el presente recurso impugnatorio, la Gerencia de Administración;

Que, consecuentemente, no habiendo presentado los impugnantes pruebas o argumentos de derecho que desvirtúen lo esgrimido en el acto impugnado, resulta evidente que no corresponde amparar la pretensión incoada;

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 los actuales titulares registrales **VICENTE PEDRO ESCALANTE ACERO y JUSTA ENEDINA JARA SAAVEDRA** contra la **Resolución Jefatural N° 1211-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **13 de noviembre de 2015,** que declaró la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **JOSE LUIS HUAMBACHANO TADEO**, representado por su heredero, **EUGENIO JOSE HUAMBACHANO CENTENO**, respecto al predio ubicado en la **Manzana E, Lote 8, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao,** inscrito en la **Partida Registral N° P01026256** de la SUNARP, 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, comprendiéndose en los efectos de dicha resolución contractual, el contrato de compra venta inscrito con fecha **03 de abril de 2008**, en el **Asiento N° 00003**, de la **Partida Electrónica N° P01026256**, a favor de dichos titulares registrales; por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución, confirmándose la alzada en todos sus extremos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, en conformidad a lo dispuesto en el Artículo 218° de la LEY Nro. 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 administrado **EUGENIO JOSE HUAMBACHANO CENTENO** y a los actuales titulares registrales **VICENTE PEDRO ESCALANTE ACERO y JUSTA ENEDINA JARA SAAVEDRA**, 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 ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CARLOS ANTONIO SOLIS GAYOSO
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN