



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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CRISTHIAN ROMAN HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trabajo Desempleado y Archivo (e)  
REGISTRADO NACIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. **031** -2016-GRC/GA

Callao, **16 FEB 2016**

**VISTOS:**

El Expediente Administrativo N° 1059 – 2013, el escrito de apelación presentado por **Ricardo Dueñas Sauñe** asignado bajo Hoja de Ruta N° 026816 de fecha 06 de noviembre de 2015, la **Resolución Jefatural N° 1075-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP** de fecha **05 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;

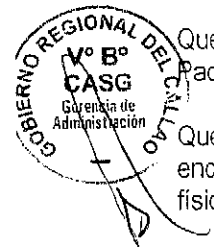
Que, a través del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

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, mediante **Resolución Jefatural N° 1075-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **05 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 **BERTHA DORIS ROBLES VIZARRETA**, respecto del predio ubicado en la Manzana G, Lote 5, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01029800 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 el contrato privado de compra venta de fecha 13 de febrero del 2002, otorgado a favor de **RICARDO DUEÑAS SAUÑE**, con fecha de inscripción 22 de abril del 2004, en el asiento 00002, de la Partida Registral N° P01029800;

Que, mediante **Hoja de Ruta N° 026816** de fecha **06 de noviembre de 2015**, el recurrente **RICARDO DUEÑAS SAUÑE**, interpone Recurso de Apelación contra la **Resolución Jefatural N° 1075-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **05 de octubre del 2015**, señalando que **1)** la mencionada resolución no está arreglada a Ley, porque vulnera su derecho de propiedad y a la vez no respeta las instituciones de la buena fe registral y la publicidad de la misma, **2)** que en el artículo sexto de dicho contrato de adjudicación se estipulan ciertas restricciones al derecho de propiedad contra los adjudicatarios o beneficiarios que ni el adjudicatario ni el recurrente se encuentran afectos a dichas cláusulas contractuales toda vez que no se ha infringido con ninguna de las estipulaciones establecidas, pues la restricción solo debe considerarse la transferencia efectuada dentro de los 5 años, siendo que la transferencia fue efectuada dentro de los 11 años siguientes, lo que implica que con posterioridad si se puede transferir haciendo presente que el adjudicatario titular fue adjudicado mediante contrato de adjudicación en propiedad con fecha 27 de setiembre de 1993 y la transferencia a su favor se realizó con fecha 13 de febrero de 2002, es decir fuera del plazo señalado, por lo tanto se corrobora que la adjudicataria no transgredió ni incumplió con ninguna de las restricciones impuestas en el referido contrato ni con las normativas actuales, **3)** que los actos de fiscalización del Estado debió ocurrir dentro de los 5 años de su adjudicación es decir hasta el año 1998, fecha en la que se cumple los



CRISTHIAN OMAR NARANJO DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite, Ejecución y Archivo

la Ley, pues la fiscalización a que aduce se ha realizado a los 22 años luego de su inscripción que ha transcurrido en lo señalado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, en el artículo 923 y en el artículo 2014 del Código Civil, 5) que la resolución materia de la presente oposición no se ha basado en ninguno de los fundamentos antes señalados y más bien se basa en la Ley N° 28703 con clara infracción del artículo 109° de la Constitución Política del Perú, y al artículo III del T.º del Código Civil que prevé la irretroactividad de la Ley;

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 la Gerencia de Administración;

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° 1075-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 05 de octubre del 2015, según cargo de notificación de fecha 27 de octubre del 2015;

Que, con relación a lo señalado en el escrito de apelación en el punto 1) se debe precisar que el presente procedimiento administrativo de resolución contractual contemplado en la Ley N° 28703, es uno de carácter especial, conforme lo establece el artículo 2° de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA<sup>1</sup>, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, en el cual el adjudicatario, 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 N° P01029800**; que con respecto a la publicidad señalada en el artículo 2012° del Código Civil, y a la buena fe registral contemplado en el artículo 2014° del código civil señala que con respecto a la publicidad se garantiza que quien inscribe su derecho, no sólo informa a los demás de su inscripción, sino que elimina por completo la posibilidad que alguien desconozca su derecho inscrito, siendo que según lo señalado por el principio de buena fe registral 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); siendo que de lo mencionado se señala que el contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con la adjudicataria **BERTHA DORIS ROBLES VIZARRETA**, establecía en la cláusula sexta las causales de resolución de contrato, según consta en el Título Archivado de la mencionada Partida Electrónica N° P01029800 en Registros Públicos, cláusulas que datan de la fecha antes señalada, muy anterior a la inscripción de compra venta; siendo que el recurrente debió observar el título archivado del asiento 00001, de la **Partida Registral N° P01029800**, puesto que dicho título archivado es el contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y la adjudicataria **BERTHA DORIS ROBLES VIZARRETA**, siendo que el presente procedimiento es uno de naturaleza especial que se sujeta al marco normativo previsto para el procedimiento de reversión a favor del Estado de aquellos lotes de terrenos del Proyecto Especial “Ciudad Pachacútec”, cuyos adjudicatarios no hayan cumplido con la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, y **que hasta que no concluya de ser el caso, con el reconocimiento de la Propiedad del Adjudicatario respecto al predio, conforme lo dispone el Artículo 5° de la citada Ley, no le alcanzan los extremos del derecho de propiedad**, con lo que se desvirtúa dicho argumento;

Que, en relación a lo señalado en el escrito de apelación al punto 2) 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 en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, para que la adjudicataria **BERTHA DORIS ROBLES VIZARRETA** tenga derecho al reconocimiento de propiedad del predio es necesario, que se cumpla con cada una de las causales de la mencionada cláusula siendo que de la inspección técnica realizada con fecha 14 de agosto de 2015 en el predio submateria, se encontró a una persona distinta a la adjudicataria, por lo que se concluye que ni la adjudicataria y el actual titular registral no han fijado residencia o domicilio, quedando demostrado

<sup>1</sup>Artículo 2.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL

El procedimiento administrativo regulado por el presente Reglamento es de naturaleza especial según la Ley N° 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, atendiendo a la singularidad de la materia regulada por la Ley N° 28703 (...). El subrayado es nuestro.





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

CRISTHIAN GARCÍA HERNÁNDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

## RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 031 -2016-GRC/GA

fehacientemente que han incurrido en la causal establecida en el numeral 4) de la mencionada cláusula del contrato de adjudicación que determina la resolución del contrato;

Que, en relación a lo señalado en el escrito de apelación al punto 3) el recurrente señala que la Ley fija 5 años después de la adjudicación para fiscalización, interpretando equivocadamente el numeral 3) de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación como plazo de fiscalización, siendo que el mencionado numeral señala lo siguiente **"A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique antes del término de 5 años"** y es solo una de las causales de resolución del contrato de adjudicación, cabe precisar que el mencionado contrato señala la obligación de cumplir con todas las causales establecidas en la mencionada cláusula del contrato, el incumplimiento de una de ellas, deviene en la reversión del lote de acuerdo a lo establecido mediante Ley N° 28703 del 26 de marzo del 2006 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, que dispone la reversión de los lotes, aplicando las causales establecidas en la Cláusula Sexta de los Contratos de Adjudicación las mismas que por aplicación del artículo 1 de la citada Ley devienen en causales de reversión;

Que, en relación a lo señalado en el escrito de apelación al punto 4) y 5) es necesario precisar que el presente procedimiento es uno de reconocimiento de derecho ó resolución contractual según sea el caso, de conformidad con el artículo 5° la Ley N° 28703 y Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA que la reglamenta, solo tienen como objeto el definir la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados en 1993, de conformidad con el artículo 7° del antes mencionado reglamento, quedando demostrado que el presente procedimiento no es retroactivo ni inconstitucional, asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 2°, del Decreto Supremo antes mencionado, al ser este un procedimiento especial, no es aplicable lo estipulado en el Código Civil, toda vez que el presente procedimiento es un procedimiento administrativo conformado por normas de derecho público cuyo fin es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconocimiento del derecho de propiedad de los adjudicatarios, razón por la cual la aplicación de la legislación de carácter civil es incompatible con el presente procedimiento administrativo;

Que, en relación a lo señalado en el escrito de apelación al punto 6) el recurrente evoca a la lógica jurídica indicando lo siguiente "Bertha Doris Robles Vizarreta, no acredita que no ha incurrido en ninguna de las causales de resolución estipuladas en el clausula sexta del contrato de adjudicación", haciendo ver que efectivamente no se ha presentado medio probatorio alguno que desestime la transgresión a las clausulas especiales que daban origen al contrato de adjudicación; por lo que esta Administración debe precisar de forma clara que el beneficiario con el Contrato de Adjudicación tenía restricciones estrictas y que su incumplimiento acarrearía la Resolución de la misma.

Que, en este orden de ideas, corresponde declarar infundado el Recurso administrativo de apelación interpuesto por el recurrente **RICARDO DUEÑAS SAUÑE**, 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 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 Gerencia de Administración, por lo tanto se emite el siguiente pronunciamiento:

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO.-** Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por el recurrente **RICARDO DUEÑAS SAUÑE**, contra la Resolución Jefatural N° 1075-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha

### 2 Artículo 7.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

"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 adjudicación".

05 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 **BERTHA DORIS ROBLES VIZARRETA**, respecto del predio ubicado en la Manzana G, Lote 5, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01029800 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 el contrato privado de compra venta de fecha 13 de febrero del 2002, otorgado a favor de RICARDO DUEÑAS SAUÑE, con fecha de inscripción 22 de abril del 2004, en el asiento 00002, de la Partida Registral N° P01029800.

**ARTICULO SEGUNDO.- RATIFICAR** la resolución impugnada en todos sus extremos, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**ARTICULO TERCERO.- DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA**, de conformidad con lo previsto 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.

**ARTICULO CUARTO.-** Disponer que el área correspondiente cumpla con **NOTIFICAR** con la copia de la presente resolución, a los administrados **BERTHA DORIS ROBLES VIZARRETA** y **RICARDO DUEÑAS SAUÑE**, conforme lo señalan los dispositivos legales vigentes.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,

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

.....  
CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

.....  
CARLOS ANTONIO SOLIS GAYOSO  
GERENTE DE ADMINISTRACION