



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 040 -2016-GRC/GA

Callao, 19 FEB 2016

**VISTOS:**

El expediente administrativo N° 1887 - 2009, Los escritos registrados con Hojas de Ruta N° 024624 de fecha 15 de octubre de 2015, N° 027605 de fecha 16 de noviembre de 2015 y N° 029144 de fecha 03 de diciembre de 2015; presentado por el titular registral **VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA** representado por su Gerente General **LUIS AUGUSTO MARISCAL MIRANDA**, con domicilio real y procesal en la Av. Contralmirante Mora N° 113 - Provincia Constitucional del Callao, mediante la cuales interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 948-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, de fecha 21 de setiembre de 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, con Resolución Jefatural N° 948-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, de fecha 21 de setiembre de 2015; se declaró la resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **REYNALDO JOSE GARCIA BUSTIOS**, comprendiendo en los efectos de dicha resolución, los actos jurídicos de compra venta inscritos en los Asientos 00003, 00004, y 00005, otorgadas a favor de los administrados **HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA** y **EVA CORONACION SURICHAQUI, BRISEIDA NATALY SINCHE CARAHUANCO**, y del actual titular registral **VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana N, Lote 6, Barrio XX, Sector J, Grupo Residencial 4**, 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° P01031820, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de resolución contractual contenida en el numeral 4), de la cláusula sexta del mencionado contrato;

Que, a través de la Hoja de Ruta N° 024624 de fecha 15 de octubre de 2015, **LUIS AUGUSTO MARISCAL MIRANDA** en representación de la persona jurídica **VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, interpone recurso de Apelación en contra de la Resolución Jefatural N° 948-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, de fecha 21 de setiembre de 2015;



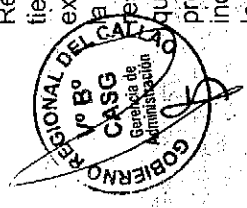
COMANDO EN JEFE FUERZAS ARMADAS PERUANAS  
COMANDO EN JEFE FUERZAS AERONAUTICAS  
COMANDO EN JEFE FUERZAS NAUTICAS  
COMANDO EN JEFE FUERZAS MILITARES  
COMANDO EN JEFE FUERZAS POLICIALES  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA CIVIL  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA TERRITORIAL  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA URBANA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA MARITIMA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA AEROMARITIMA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA AEROSPAZIAL  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA CIBERNETICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA ELECTRONICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA OPTICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA TERAPEUTICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA PSICOLOGICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA SOCIOLOGICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA ECONOMICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA CULTURAL  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA AMBIENTAL  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA HISTORICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA LINGUAJICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA ETNOLOGICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA ANTHROPOLOGICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA GEOLOGICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA TOPOLOGICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA METEOROLOGICA  
COMANDO EN JEFE FUERZAS DE DEFENSA CLIMATOLOGICA

Que, la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 948-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 21 de setiembre de 2015; al adjudicatario REYNALDO JOSE GARCIA BUSTIOS, a los administrados HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA, EVA CORONACION SURICHAQUI y BRISEIDA NATALY SINCHE CARAHUANCO, y al actual titular registral VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA, conforme constan en los cargos de las notificaciones de fechas: 01, 06 y 26 de octubre de 2015; siendo la persona jurídica VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA representado por su Gerente General LUIS AUGUSTO MARISCAL MIRANDA, quien interpuso dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de notificada la referida resolución, recurso de apelación mediante la Hoja de Ruta N° 027605 de fecha 16 de noviembre de 2015;

Que, antes de proceder a la evaluación del recurso de apelación presentado por VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA representado por su Gerente General LUIS AUGUSTO MARISCAL MIRANDA, cabe precisar que el escrito presentado por el recurrente vía la Hoja de Ruta N° 024624 de fecha 15 de octubre de 2015; será revisado complementariamente al recurso presentado por el mismo recurrente, vía la Hoja de Ruta N° 027605 de fecha 16 de noviembre de 2015;

Que, mediante las Hojas de Ruta N° 024624 de fecha 15 de octubre de 2015 y N° 027605 de fecha 16 de noviembre de 2015, la persona jurídica VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA representado por su Gerente General LUIS AUGUSTO MARISCAL MIRANDA; interpuso recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 948-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 21 de setiembre de 2015, señalando como principales argumentos los siguientes: 1) que no encuentra la resolución impugnada de acuerdo a Ley, ya que no se ha tomado en cuenta que el lote de terreno materia de Litis, lo ha adquirido a título oneroso, de su propietario con derecho inscrito, vulnerándose de esta manera el derecho de propiedad que le asiste de acuerdo a ley, 2) que en la resolución apelada no se ha motivado el artículo 66° del Reglamento General de los Registros Públicos que señala que las anotaciones preventivas tienen un plazo de vigencia de 01 año, así como tampoco se ha motivado sobre la prescripción extintiva planteada en su descargo, teniendo en cuenta que han transcurrido más de 22 desde la adjudicación del predio, 3) que para que la Oficina de Gestión Patrimonial haya emitido una resolución motivada ha debido analizar en primer lugar la Constitución Política del Perú, por lo que las leyes no deben contradecir la Constitución, sin embargo en el presente caso se le pretende despojar de su derecho de propiedad, siendo la Ley N° 28703 – Ley de Reversión, inconstitucional, 4) que en el contrato materia de resolución de contrato no se ha acordado que la resolución del presente contrato opera de puro derecho, tampoco se ha acordado que se podía resolver extrajudicialmente o en sede administrativa, por lo que la resolución apelada aplica indebidamente el artículo 1371° del código civil 5) que no se ha cumplido con lo que se señalaba el contrato de adjudicación, respecto a que una vez cancelado el precio total de la propiedad no procede la resolución del contrato al haber obtenido legalmente la propiedad, 6) que no se ha tomado en cuenta lo que disponen los artículos 1428°, 1429° 1430°, 1561° y 1562 del Código Civil;

Que, al proceder con la revisión y análisis de los argumentos expuestos en el recurso de Apelación, la Oficina de Gestión Patrimonial observó la falta de documentación que acreditara la representación que el recurrente manifestaba tener, motivo por el cual mediante Carta N° 271-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP solicitó la presentación de los siguientes documentos: copia literal de constitución de la empresa VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA, y copia de poder vigente donde se nombra al Gerente General y sus facultades; otorgándole el plazo de 05 días hábiles para la presentación de lo requerido, siendo que dicha empresa presentó fuera del plazo otorgado mediante Hoja de Ruta N° 029144 de fecha 03 de diciembre de 2015, la documentación solicitada, sin embargo se ha procedido a la evaluación de los mismos, verificándose que el impugnante LUIS AUGUSTO MARISCAL MIRANDA es el Gerente General de la empresa referida, según como obra en la Partida N° 70379582 del Registro de Personas Jurídicas, rubro nombramiento y revocación de mandatarios;





GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 040 -2016-GRC/GA

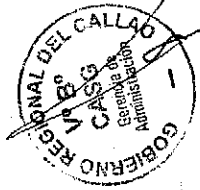
CHRISTIAN OSWAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trabajo, Documentación y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, con relación al **argumento 1**), se tiene que si bien el recurrente adquirió a título oneroso el predio sub materia, se precisa que en el Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **REYNALDO JOSE GARCIA BUSTIOS**, se establecía en la cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, según consta en el Título Archivado de la **Partida Registral N° P01031820**, así mismo se tiene que anterior a que su representada adquiriera mediante acto jurídico de compra vende el inmueble en cuestión, ya versaba inscrito en el **Asiento 00002** de dicha partida la Anotación Preventiva del presente procedimiento administrativo, por lo que su representada tenía pleno conocimiento de las causales de resolución contractual contenidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación,

Que, con respecto al **argumento 2**) le pone en conocimiento que el presente procedimiento es de naturaleza especial, el cual **se rige bajo el marco normativo de la Ley N° 28703** y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, y modificado por el Decreto Supremo 002-2007-VIVIENDA, por tal motivo no le es aplicable lo establecido en el artículo 66° del Reglamento General de los Registros Públicos ni la prescripción a la que hace referencia el impugnante, puesto que conforme lo establece el numeral 8.2 b) del artículo 8 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se ha extendido en el **Asiento N° 00002** de la **Partida Registral N° P01031820**, la Anotación Preventiva por tiempo indefinido del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, según lo dispuesto por la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008, y su aclaratoria Resolución N° 008-2009-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 17 de setiembre de 2009;

Que, con respecto al **argumento 3**) queda descartado que el presente procedimiento administrativo colisione con la constitución Política del Perú, debido a que la Ley N° 28703 y el Decreto Supremo N° 015-2006-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, así mismo el derecho de propiedad que menciona tener el recurrente, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió el adjudicatario **REYNALDO JOSE GARCIA BUSTIOS** con el Estado; y, que hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad del Adjudicatario respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho que su persona señala tener;

Que, de lo expuesto en los **argumentos 4) y 5)**, estos carecen de fundamentación, puesto que el contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, establecía en su cláusula sexta que el beneficiario se obligaba bajo pena de resolución contractual a lo siguiente: 1. Concluir la habitación 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", si embargo el adjudicatario del predio sub materia no demostró que este haya cumplido con las causales mencionadas;



Que, respecto al argumento 6), cabe precisar, que las normas del derecho civil no son de aplicación en el presente procedimiento, toda vez que el mismo es regido por normas de derecho público cuya finalidad es la obtención de pronunciamiento por parte de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad del adjudicatario, según corresponda;

Que, del recurso administrativo se advierte que el impugnante cuestiona la recurrida alegando que no contendría una adecuada motivación, lo que conllevaría a una vulneración al derecho a la motivación de las resoluciones administrativas, por lo que del análisis de la impugnada se observó que su contenido no resulta arbitrario en tanto que quien ejerce la competencia administrativa al adoptar la decisión, ha motivado expresamente las razones que lo han conducido a adoptar tal decisión, motivando la decisión no solo en la norma legal bajo la que se expide dicho acto, sino, además, que expone en forma sucinta –pero suficiente– las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada;

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;

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 Administración, ratificado con la Resolución Ejecutiva Regional N° 000058 de fecha 08 de Enero de 2016, por los fundamentos expuestos;

#### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la persona jurídica **VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA** debidamente representada por su Gerente General **LUIS AUGUSTO MARISCAL MIRANDA**, contra la **Resolución Jefatural N° 948-2015-GRC/OGP-JPECPYPNP**, de fecha **21 de setiembre de 2015**, que declaró la resolución del Contrato de Adjudicación de fecha **27 de setiembre del año 1993**, celebrado entre el Estado y **REYNALDO JOSE GARCIA BUSTIOS**, comprendiendo en los efectos de dicha resolución, los actos jurídicos de compra venta inscritos en los Asientos **00003**, **00004**, y **00005**, otorgadas a favor de los administrados **HUGO CANCHANYA LIMAYMANTA** y **EVA CORONACION SURICHAQUI**, **BRIDEIDA NATALY SINCHE CARAHUANCO**, y del actual titular registral **VALISA SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana N, Lote 6, Barrio XX, Sector J, Grupo Residencial 4**, 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° **P01031820**, 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.- DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA**, de conformidad con 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 que lleve a cabo las acciones propias de su competencia.

**ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR**, con copia de la presente Resolución a los administrados en el presente procedimiento administrativo, de conformidad a lo previsto en la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

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

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.

CRISTINA MARÍA HERNÁNDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (el)  
Gobierno Regional del Callao



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CARLOS ANTONIO SOLÍS GAYOSO  
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN