



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **216**-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Abog. DIOFEMAR ARISTIDES ARANA ARRIOLA  
Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 17 MAR 2016

VISTOS:

La Resolución Gerencial N° 021-2016-GRC/GA, del 01 de febrero de 2016; la Resolución Jefatural N° 0710-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 13 de agosto de 2014; la Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 10 de diciembre de 2012, los cargos de las Cédulas de Notificación de fecha 21 de febrero de 2013, 17 y 28 de octubre de 2013; el Informe Técnico N° 570-2014-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 03 de junio de 2014; y, el Informe Técnico Legal N° 108-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 11 de marzo 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 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;

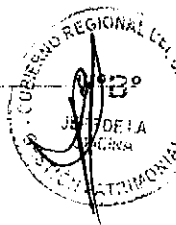
Que, se declaro iniciado el presente procedimiento de resolución de contrato o reconocimiento del derecho de propiedad según corresponda mediante la Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 10 de diciembre de 2012, anexo I, ítem 42, siendo debidamente notificada a TEODORO FERNANDEZ ABLITAS o TEODORO FERNANDEZ OBLITAS (según RENIEC) el 21 de febrero de 2013, a GLORIA DOROTEA GARAY NAVARRO el 17 de octubre de 2013 y a DENIS BUSTAMANTE OBLITAS, el 28 de octubre de 2013;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado con TEODORO FERNANDEZ ABLITAS o TEODORO FERNANDEZ OBLITAS (según RENIEC) y GLORIA DOROTEA GARAY NAVARRO, respecto del predio ubicado en la Manzana D, Lote 14, Barrio XII, Grupo Residencial 3, Sector F, 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° P01026649, estableciéndose en la sexta cláusula 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 triabitarla, 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, 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° 0710-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 13 de agosto de 2014, se procedió a declarar la Resolución del Contrato de Adjudicación, celebrado entre el Estado con TEODORO FERNANDEZ ABLITAS o TEODORO FERNANDEZ OBLITAS (según RENIEC) y GLORIA DOROTEA GARAY NAVARRO, respecto del predio inscrito en la Partida Registral N° P01026649, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, comprendiendo en los efectos de dicha resolución contractual la Compra - Venta de fecha 15 de



Abog. DIOFEMENES ABASTOS ARRIOLA  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivos  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Así como el 02 de junio de 2006, a favor de DENIS BUSTAMANTE OBLITAS, misma que obra inscrita en el Asiento 00002, con fecha de inscripción 02 de junio de 2006;

Que, la antes mencionada resolución Jefatural fue notificada a TEODORO FERNANDEZ ABLITAS o TEODORO FERNANDEZ OBLITAS (según RENIEC) el 23 de setiembre de 2014, a GLORIA DOROTEA GARAY NAVARRO el 22 de setiembre de 2014 y a DENIS BUSTAMANTE OBLITAS, el 28 de noviembre de 2015;

Que, la gerencia de administración al tomar conocimiento de que la Hoja de Ruta N° 032263, de fecha 06 de diciembre de 2013, no fue oportunamente evaluada, emitió la Resolución Gerencial N° 021-2016-GRC/GA, del 01 de febrero de 2016, la misma que en su Artículo Primero declaró la NULIDAD de la Resolución Jefatural N° 0710-2014-GRC/GA-GR-JRECPYPPNP, de fecha 13 de agosto de 2014;

Que, se procedió a notificar la Resolución Gerencial N° 021-2016-GRC/GA, del 01 de febrero de 2016, a los administrados TEODORO FERNANDEZ ABLITAS o TEODORO FERNANDEZ OBLITAS (según RENIEC) el 23 de febrero de 2016, a GLORIA DOROTEA GARAY NAVARRO el 18 de febrero de 2016 y a DENIS BUSTAMANTE OBLITAS, el 27 de febrero de 2016;

Que, de la consulta al sistema de Trámite Documentario y Archivos, de esta corporación regional, la administrada GLORIA DOROTEA GARAY NAVARRO, no ha presentado hojas de ruta, el administrado TEODORO FERNANDEZ ABLITAS o TEODORO FERNANDEZ OBLITAS (según RENIEC), ha presentado la Hoja de Ruta N° 007110, de fecha 27 de marzo de 2014, indicando su nuevo domicilio para las notificaciones pertinentes, mientras que la administrada DENIS BUSTAMANTE OBLITAS, presento las Hojas de Ruta N° 018861, de fecha 28 de setiembre de 2010, N°026845, de fecha 26 de setiembre de 2012, N° 023911, de fecha 23 de octubre de 2013, N° 032263, de fecha 06 de diciembre de 2013, y N° 030349, de fecha 17 de diciembre de 2015;

Que, de las Hojas de Ruta, presentadas por la actual titular registral DENIS BUSTAMANTE OBLITAS, mismas que fueron mencionadas en el considerando precedente, se desprenden los siguientes argumentos principales; 1) que, adquirió el predio sub materia cuando no existía anotación preventiva alguna inscrita en la Partida Registral N° P01026649, motivo por el cual queda demostrada la Buena Fe Publica Registral, razón por la cual el presente procedimiento administrativo estaría contraviniendo los artículos 51° y 70°, de la Constitución Política del Perú y el artículo 2014° del código civil; 2) Que, adquirió el predio después de más de 20 años de haber sido celebrado el contrato de adjudicación, motivo por el cual pide se aplique la prescripción de la acción de conformidad con lo señalado en el inciso 1, del artículo 2001, del Código Civil; 3) Que, la ley 28703, en su artículo 2° indica que solo el Ministerio de Vivienda y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, realicen las actividades de reversión, motivo por el cual el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, carece de dichas facultades; 4) que el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, no cumplió con llevar a cabo los trabajos de implementación de servicios básicos; 5) que desde que adquirió el predio sub materia vivió en el mismo hasta el 29 de enero del 2008, en que fue desalojada de su propiedad por Ercel Hilaro Chuco, logrando desalojarlos del antes mencionado predio pero que es víctima de hostilidades que le impiden ejercer la posesión del mismo; 6) que, cuenta con una sentencia firme de desalojo dictada por el Juzgado Mixto de Ventanilla, con Expediente N° 83-2009, por lo que el presente procedimiento estaría contraviniendo una sentencia judicial firme; adjunta como medios probatorios a los descargos antes mencionados, copia de su Documento Nacional de Identidad, copia literal de predio sub materia, copia del Acta de Diligencia de Lanzamiento de fecha 29 de noviembre de 2011, copia de la Sentencia de Desalojo de fecha 30 de junio de 2010, copia de denuncia de Usurpación realizada en la Comisaria de Pachacútec el 29 de noviembre de 2011, copia de resolución de la Tercera Fiscalía Provincial Mixta de Ventanilla, de fecha 10 de setiembre de 2012, Carta Notarial de fecha 23 de setiembre de 2010, copia de pagos del Impuesto Predial y Arbitrios del año 2012, de fecha 20 de setiembre de 2013 y del año 2013 con fecha 15 de noviembre de 2013;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por la administrada recurrente, se debe precisar que el rol que tienen los administrados que ostenten algún interés en los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponde, contemplado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 007-2007-VIVIENDA, es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo de reversión iniciado contra los adjudicatarios quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, debe demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta<sup>1</sup> del contrato de adjudicación

<sup>1</sup> Cláusula Sexta: "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".





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

**RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 216-2016-GRC/GA-OGP-JPECR/06** **REPRESENTANTES ASISTIDES ARANA ARRIOLA**

Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993; razón por la cual el incumplimiento de dichas causales por parte del adjudicatario, le es extensivo también al subsecuente contrato de Compra – Venta que obra inscrita en los Asientos 00002, de la **Partida Registral N° P01026649**;

Que, respecto a los argumentos 1) y 2), queda descartado que el presente procedimiento administrativo colisiona con los artículos 51° y 70°, de la constitución Política del Perú, puesto que el presente procedimiento es uno de reconocimiento de derecho o resolución contractual según sea el caso, de conformidad con el artículo 5° la Ley N° 28703 y 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 702 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 reconociendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios, razón por lo cual la aplicación de la legislación de carácter civil es incompatible con el presente procedimiento administrativo y en cuanto a la buena fe registral, el administrado debió observar el título archivado del asiento 00001, de la **Partida Registral N° P01026649**, puesto que dicho título archivado es el contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **TEODORO FERNANDEZ ABLITAS o TEODORO FERNANDEZ OBLITAS (según RENIEC) y GLORIA DOROTEA GARAY NAVARRO**, quedando descartada la buena fe registral;

Que, en cuanto al argumento 3), efectivamente el Ministerio de Vivienda y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, son las entidades encargadas de realizar la reversión de los terrenos a favor del estado, esta Corporación Regional en su calidad de titular del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, de conformidad con el **Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA**, solo se limita a resolver los contratos de adjudicación o reconocer el derecho de propiedad mas no a revertir la titularidad de los mismos a favor del estado;

Que, en lo referente al argumento 4), la Resolución Ministerial N° 699-97-MTC/15.04, del 29 de diciembre de 1997, exige a esta Corporación Regional del cumplimiento de las obras de habilitación urbana, asimismo, la antes mencionada Resolución Ministerial, también se refiere a los nuevos procedimientos y responsabilidades que tienen los adjudicatarios del PECP, respecto a los procesos de Habilitación de tierras, que establece la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, de fecha 20 de noviembre de 1997;

Que, asimismo, respecto de los puntos 5) y 6) la documentación presentada, solo da fe de la invasión al predio en el año 2002, mas no que los adjudicatarios y posteriormente usted realizaron vivencia en el predio sub materia, es mas en sus descargos formulados mediante Hoja de Ruta N° 032268, de fecha 06 de diciembre de 2013, usted declara que los adjudicatarios estuvieron en posesión del predio desde el año 1996, lo que vendría a ser 3 años después de celebrado el contrato de adjudicación demostrando así el incumplimiento del artículo 4 de la cláusula sexta del antes mencionado contrato por parte de los adjudicatarios, en lo referido a que el presente procedimiento esta contraviniendo un mandato judicial firme, debemos indicarle que de conformidad con el numeral 63.2, del artículo 63° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que dice: "Sólo por ley mediante mandato judicial expreso, no un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa", no existiendo mandato alguno por parte del Juzgado Mixto de Ventanilla para abstenernos del presente procedimiento, además, el presente procedimiento versa sobre la propiedad toda vez que se reconocerá el derecho a la misma o de lo contrario se resolverá el contrato de adjudicación según corresponda y no versa sobre la posesión;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico – Legal de vistos; con fecha 02 de junio de 2014, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana D, Lote 14, Sector F, Grupo Residencial 3, Barrio XII**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al señor Ercel Hilario

**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".



