



18 MAYO 2016

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Asesoría Jurídica y Asesoría Técnica  
Jefatura de Oficina de Asesoría Jurídica y Técnica  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. **168** -2016-GRC/GA

Callao, 18 MAY 2016

VISTOS:

El expediente administrativo N° 653-2013; el escrito registrado con Hoja de Ruta N° 05055 de fecha 07 de marzo de 2016; presentado por los administrados **ROBERTO HERNAN REYES ESTRADA y GLORIA EUFEMIA PAREDES DE REYES**, ambos con domicilio en Mz. G1, Lote 22, Urbanización Ciudad del Pescador, distrito de Bellavista en la Provincia Constitucional del Callao; además, por el anterior titular registral **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ**, con domicilio en Jr. Libertad N° 310, Santa Rosa, distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima; y, por la actual titular registral **MILAGRITOS YACKELINE ESCALANTE CHUQUIMIA**, domiciliada en Jr. San Pedro N° 252, Santa Rosa, distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, y con domicilio procesal en Calle Mollendo N° 163 Urbanización Santa Marina, Distrito del Callao; mediante la cual interponen recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 001-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 26 de enero de 2016; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante la 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 aprueba 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;

3. Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se dispone que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;
4. Que, mediante Ordenanza Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao encarga 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;
5. Que, mediante **Resolución Jefatural N° 001-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 26 de enero de 2016; se declara la resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **ROBERTO REYES ESTRADA o ROBERTO HERNAN REYES ESTRADA (Según Ficha RENIEC) y GLORIA EUFEMIA PAREDES DE REYES**, comprendiendo en los efectos de dicha resolución, los actos jurídicos de compra venta inscritos en los Asientos 00003 y 00004, otorgadas a favor de los administrados **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ y MILAGRITOS YACKELINE ESCALANTE CHUQUIMIA**, respectivamente; con respecto al predio ubicado en la Manzana C, Lote 12, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 7, Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida**



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial  
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;

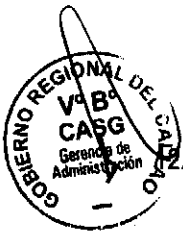
6. Que, la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 001-2016-GRC/GA-OGP-JPECYPNP**, de fecha 26 de enero de 2016; a los adjudicatarios **ROBERTO REYES ESTRADA o ROBERTO HERNAN REYES ESTRADA (Según Ficha RENIEC) y GLORIA EUFEMIA PAREDES DE REYES**, al anterior titular registral **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ**, y, a la actual titular registral **MILAGRITOS YACKELINE ESCALANTE CHUQUIMIA**, conforme constan en los cargos de las notificaciones de fecha 16 de febrero del 2016;
7. Que, a través de la Hoja de Ruta N° 05055 de fecha 07 de marzo de 2016, los administrados **ROBERTO REYES ESTRADA o ROBERTO HERNAN REYES ESTRADA (Según Ficha RENIEC) y GLORIA EUFEMIA PAREDES DE REYES**, además del anterior titular registral **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ**, y, por el actual titular registral **MILAGRITOS YACKELINE ESCALANTE CHUQUIMIA**; interponen recurso de Apelación en contra de la **Resolución Jefatural N° 001-2016-GRC/GA-OGP-JPECYPNP**, de fecha 26 de enero de 2016;
8. Que, los apelantes señalan como principales argumentos los siguientes: **1)** que indebidamente se declara la resolución contractual contenida en el numeral 4 de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin tener en cuenta que los dos últimos adquirentes efectuaron compra-venta de buena fe y bajo fe pública registral sin que exista anotación de gravamen o carga alguna, **2)** que desde la suscripción del contrato de adjudicación, los adquirentes ya eran propietarios del bien, lo que consideran que les alcanza el derecho de propiedad, por lo que se transgrede el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, **3)** que la transferencia de propiedad está acorde con los plazos establecidos por ley sin la obligación de hacer residencia en el bien por lo que resulta inaplicable el numeral 4 de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, **4)** que el recurrente Javier Enrique Talavera Ramirez expresa que trató de recuperar la posesión del predio materia de Litis, demandando a los ocupantes precarios en los años 2009 y 2011, posteriormente la recurrente Milagritos Jackeline Escalante Chuquimia trata de recuperar el predio en el año 2015, vía judicial, lo que se encuentra corriendo plazo para su contestación, ello impide que ocupe el bien, por lo que al existir proceso judicial en curso la administración debe aplicar el artículo 63.2 de la Ley N° 27444, **5)** que el predio se encuentra inmerso en un procedimiento administrativo de reversión de la titularidad del bien, lo que significa que se les reconoce la titularidad del bien y no que los derechos de propietario no los alcanza, **6)** que pretenden aplicar maliciosamente el artículo 2014° del Código Civil, modificado mediante Ley N° 30313, que rige a partir del 27.03.2015, por lo que no rige para las adquisiciones efectuadas con anterioridad a esa fecha, **7)** que en aplicación al inciso 4 del artículo 2001° del Código Civil la acción de revocatoria que tiene el Estado ha caducado, por lo que no ha inaplicado la norma en el presente procedimiento administrativo, toda vez que la situación jurídica del bien en razón de sus sucesivas transferencias, es un bien de naturaleza privada y se rige por normas del derecho común, y **8)** que en el caso negado de encontrarse vigente la cláusula sexta, tales restricciones no los alcanzan por no darse publicidad registral, no constan en los contratos de compra-venta y les rige el principio de la buena fe pública registral;
9. Que, con relación al **argumento 1), 6) y 8)**, se tiene que si bien los recurrentes adquirieron el predio a título oneroso, se precisa que el Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, establecía en la cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, asimismo se tiene que anterior al acto jurídico de compra venta del inmueble en cuestión, ya versaba inscrito el **Asiento 00001** de la Partida de Inscripción de Adjudicación, por lo que tenía pleno conocimiento de las causales de resolución contractual contenidas en el Contrato de Adjudicación; y, sobre la redacción en los contratos de compra-venta realizadas entre los recurrentes, escapa del control del administrador, toda vez que no es de nuestra competencia intervenir, quedando en plena facultad del adjudicatario, informar que para la





adquisición del lote de terreno, se exigía ciertos requisitos para que el Contrato de Adjudicación no caiga en causales de resolución contractual, no considerándose para éstos extremos las normas invocadas en el presente recurso, sino las establecidas por normas expresas sobre la materia;

10. Que, respecto al **argumento 2) y 5)**, la condición de propietario del adjudicatario, efectivamente le corresponde, desde la suscripción del Contrato de Adjudicación del 27 de setiembre de 1993, tal como lo expresa en la Segunda cláusula del contrato, sin embargo, en la cláusula Sexta del mismo contrato expresa que el beneficiario y/o adjudicatario se obliga bajo pena de resolución del presente contrato, si no cumple con ciertos requisitos y/o causales que ahí se mencionan; en ese orden de ideas, aún no le alcanza los derechos de propiedad que se hace mención en el artículo 70° de la Constitución Política del Estado;
11. Que, en razón al **argumento 3)**, que quede claro que, lo que no está en observación no es la transferencia de propiedad realizada en el predio, como erróneamente mencionan los recurrentes, sino, que teniendo en cuenta que, desde la declaración de Interés Social de la ejecución del Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" mediante Decreto Supremo N° 010-88-VC y sus normas modificatorias y conexas hasta la dación de la Ley N° 287063, el objetivo es que los adjudicatarios, en este caso en concreto, los titulares registrales, realicen efectiva vivencia en el lote adjudicado, descrito en el Contrato de Adjudicación, por consiguiente, hasta que no se concluya con el procedimiento de reconocimiento de la Propiedad del Adjudicatario respecto al predio sub materia, tal como lo estipula en el artículo 5° de la ley en mención, no le alcanza los extremos del derecho de propiedad que alegan los recurrentes, quedando fuera de contexto ampararse en normas de derecho civil, que no son de aplicación en el presente procedimiento;
12. Que, con relación al **argumento 4)**, de los medios probatorios adjuntos para acreditar la existencia de un proceso judicial en curso, se considera no estar bien establecido tal condición, por cuanto sólo expresa que en su momento iniciaron procesos judiciales, pero que los mismos fueron rechazados, declarado improcedente y el que supuestamente está en curso, no existe un mandato judicial expreso que nos exija no ejercer alguna atribución administrativa, por consiguiente, al amparo del numeral 63.2 del artículo 63° de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, ésta administración, continua con carácter inalienable de nuestra competencia administrativa;
13. Que, respecto al **argumento 7)**, el presente procedimiento, es uno de carácter especial, por lo que nos regimos únicamente a las contenidas en la Ley N° 28703, su Reglamento y modificatorias, correspondiendo a los adjudicatarios y a los futuros titulares registrales, que mientras no concluya el procedimiento administrativo de reconocimiento de Propiedad del Adjudicatario, iniciado con el Contrato de Adjudicación del 27 de setiembre de 1993, que fue suscrito al amparo del Decreto Supremo N° 010-88-VC, sus normas modificatorias y conexas, se debe regir por normativas antes descritas, por consiguiente, el actual titular registral debe observar las cláusulas establecidas en dicho Contrato de Adjudicación;
14. Que, en consecuencia, al no haber ejercido los impugnantes, la posesión sobre el lote de terreno adjudicado conforme lo establece la normatividad de la materia, corresponde declararse Infundado el Recurso Administrativo de Apelación, presentando por los administrados **ROBERTO HERNAN REYES ESTRADA** y **GLORIA EUFEMIA PAREDES DE REYES**, por el anterior titular registral **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ**, y, por la actual titular registral **MILAGRITOS YACKELINE ESCALANTE CHUQUIMIA**, confirmándose en todos sus extremos la impugnada;



18 MAYO 2016

GOBIERNO REGIONAL DEL CAYO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CAYO  
Gerencia de Administración

15. Que, asimismo, del recurso administrativo se advierte que los impugnantes cuestionan 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, 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;

16. 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, que la autoridad competente para resolver el presente recurso impugnatorio, recae en la Gerencia de Administración;

17. Que, asimismo, después de una exhaustiva revisión de los actuados en el expediente de vistos se advierten errores materiales incurridos en el **Artículo Primero y Segundo de la Parte Resolutiva** de la **Resolución Jefatural N° 001-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 26 de enero de 2016; los cuales después de la correspondiente Rectificación deben quedar consignadas conforme al contenido de la parte resolutiva de la presente Resolución Gerencial;



18. Que, en uso de la potestad de rectificación, conferida por el artículo 201° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, se procede a rectificar los errores materiales descritos en el considerando precedente;

19. Que, así mismo, el acto a rectificar debe ser eficaz desde el día siguiente de su aprobación por tal motivo, es de aplicación lo estipulado en los incisos 17.1 y 17.2, del artículo 17° del mismo cuerpo normativo, sobre la *Eficacia Anticipada del Acto Administrativo*, los mismos que a la letra dicen: *“17.1 La autoridad podrá disponer en el mismo acto administrativo que tenga eficacia anticipada a su emisión, sólo si fuera más favorable a los administrados, y siempre que no lesione derechos fundamentales o intereses de buena fe legalmente protegidos a terceros y que existiera en la fecha a la que pretenda retrotraerse la eficacia del acto el supuesto de hecho justificativo para su adopción”*; y, *“17.2 También tienen eficacia anticipada la declaratoria de nulidad y los actos que se dicten en enmienda”*;

20. Que, la competencia de esta Gerencia, 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 la Gerencia de Administración, y ratificado con la Resolución Ejecutiva Regional N° 000058 de fecha 08 de Enero de 2016, por lo tanto se emite el siguiente pronunciamiento;

#### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por los adjudicatarios **ROBERTO REYES ESTRADA** o **ROBERTO HERNAN REYES ESTRADA** (Según Ficha RENIEC) y **GLORIA EUFEMIA PAREDES DE REYES**, además del anterior titular registral **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ**, y, a la actual titular registral **MILAGRITOS YACKELINE ESCALANTE CHUQUIMIA**, contra la **Resolución Jefatural N° 001-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 26 de enero de 2016; por los fundamentos expuestos en la Parte Considerativa de la presente Resolución Gerencial.



**ARTÍCULO SEGUNDO.- RECTIFICAR**, de oficio con efecto retroactivo a la fecha de su dación, los errores materiales incurridos en **Artículo Primero y Segundo de la Parte Resolutiva** de la **Resolución Jefatural N° 001-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 26 de enero de 2016, quedando redactado en los términos siguientes:

**ARTÍCULO PRIMERO DE LA PARTE RESOLUTIVA:**

"(...) Manzana C, Lote 12, Sector E, Barrio XII, Grupo Residencial 7 (...)"

**ARTÍCULO SEGUNDO DE LA PARTE RESOLUTIVA:**

"(...) JAVIER **ENRIQUE** TALAVERA RAMÍREZ, (...)"

**ARTÍCULO TERCERO.- 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 CUARTO.- 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.

**REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE**



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CARLOS ANTONIO SOLIS GAYOSO  
GERENTE DE ADMINISTRACION

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

18 MAYO 2016

A LA FACILITADORA DE SERVICIOS AL CIUDADANO  
Jefe de la Oficina de Promoción, Atención al Ciudadano y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

