



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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. **334** -2016-GRC/GA

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
SECRETARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° Feceja:.....

Callao, **25 AGO 2016**

VISTOS:

El Expediente Administrativo N° 574-2009; El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-029510 de fecha 09 de diciembre de 2015; presentado por el administrado **WILLIE ALVARO QUISPE RABINES** y la actual titular registral **BENI FRANCISCO FONSECA**, ambos con domicilio procesal en Calle Mollendo N° 163 Urb. Santa Marina Callao, mediante el cual interponen recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 190-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 12 de marzo 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° 190-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 12 de marzo de 2015; se declaró la resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **HEBERT SERAFIN MIJA RUIZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 15, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01026263**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de resolución contractual contenida en el numeral cuatro, de la cláusula sexta del mencionado contrato; comprendiendo en los efectos de dicha resolución, el acto jurídico de compra venta inscrito en el **Asiento 00003** de la referida partida, otorgada a favor del administrado **WILLIE ALVARO QUISPE RABINES**;

Que, visualizada la **Partida Registral N° P01026263** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, se observa que versa en el **Asiento 00004**, la inscripción del acto jurídico de compra venta efectuado por el administrado **WILLIE ALVARO QUISPE RABINES**, a favor de **BENI FRANCISCO FONSECA**, siendo esta la actual titular registral del inmueble en cuestión;

Que, la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, notificó al adjudicatario **HEBERT SERAFIN MIJA RUIZ**, al administrado **WILLIE ALVARO QUISPE RABINES** y a la actual titular registral **BENI FRANCISCO FONSECA**, con la Resolución Jefatural N° 190-2015-GRC/GA-OGP-



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO

CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
JPECPYPPNP, de fecha 12 de marzo de 2015; siendo estos dos últimos, quienes interpusieron dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de notificada la referida resolución, recurso de apelación;

CRISTHIAN QUISPE RABINES, mediante Hoja de Ruta N° SGR-029510 de fecha 09 de diciembre de 2015, el administrado WILLIE ALVARO QUISPE RABINES y la actual titular registral BENI FRANCISCO FONSECA; interpusieron Recurso Impugnatorio de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 190-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 12 de marzo de 2015, señalando como principales argumentos los siguientes: 1) que las notificaciones de los actos administrativos emitidos en el presente procedimiento no han cumplido su cometido, conteniendo vicios los cuales las hacen insubsanables y por tanto solicita que estos actos administrativos sean declarados nulos; 2) que se ha iniciado el presente procedimiento administrativo con la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, la misma de la cual nunca han tenido conocimiento de su existencia, ni han sido notificados de acuerdo a Ley; 3) que el administrado WILLIE ALVARO QUISPE RABINES primer comprador del predio sub materia, ha seguido proceso de desalojo por ocupación precaria contra Diana Olga Cosar Contreras ante el Segundo Juzgado Civil de Ventanilla, a fin de que se restituya la posesión a su propietario, solicitando se sirva oficiar al juez que ve la causa sobre las actuaciones realizadas hasta la fecha; 4) que la resolución impugnada atenta contra lo dispuesto en el artículo 1430 del Código Civil y contra el derecho de propiedad previsto en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú; 5) que la titular recurrente compró el predio sub materia bajo el principio de buena fe, a razón de cuando compro el mismo, el propietario vendedor había iniciado un proceso de desalojo, para recuperar la posesión del bien, y la Ley no prohíbe la transferencia de inmuebles que tengan anotaciones o estén ocupadas por terceros; 6) que la resolución impugnada ha sido emitida sin que esta haya sido debidamente motivada, así como tampoco se han expuesto en forma sucinta las razones de hecho y sustento jurídico que justifique 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 es la Gerencia de Administración;

Que, al ser este un procedimiento especial, el cual se rige 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 del adjudicatario, cuyos efectos alcanzan a las sucesivas transferencias del predio sub materia, debiendo estas sujetarse al resultado del presente procedimiento administrativo instaurado en contra del adjudicatario original, sin posibilidad alguna de presumirse la buena fe registral; razón por lo cual la aplicación de la legislación de carácter Civil es incompatible con el presente procedimiento administrativo; asimismo 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, quedando demostrado que el presente procedimiento no es retroactivo ni inconstitucional;

Que, por las consideraciones antes expuestas, esta Gerencia, procede a la revaluación de los medios de prueba presentados en copias simples, a través de las Hojas de Ruta N° SGR-029510 de fecha 09 de diciembre de 2015, tales como son: A) El Documento Nacional de Identidad de los recurrentes; B) la Partida Electrónica del predio sub materia; C) El testimonio de Escritura Pública N° 482 de Compra-Venta del 29 de Octubre de 2014; D) Cedula de Notificación Judicial;

Que, efectuada la valoración de los documentos señalados en el considerando precedente, se colige que los mismos son insuficientes para acreditar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, por parte de los recurrentes; más aún si obra en el

1 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”.





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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. **334** -2016-GRC/GA

CRISTIAN GUAR HERNÁNDEZ DE LA CRUZ
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

expediente la ficha de inspección técnica legal del 08 de Diciembre de 2014, en donde se da cuenta que el predio ubicado en la **Manzana E, Lote 15, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec**, el mismo que se encuentra ocupado en su totalidad, por la señora **DIANA OLGA COSAR CONTRERAS**, a quien se encontró ejerciendo la posesión efectiva del referido predio, con lo cual se acredita fehacientemente que los adjudicatarios recurrentes incurrieron en la causal de resolución contractual contenida en el literal e) del artículo 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, el numeral 63.2 del artículo 63° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, señala: "(...) Solo por Ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa";

Que, debe tenerse en cuenta que durante el desarrollo del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato, la administración ha garantizado el derecho al debido procedimiento administrativo de los recurrentes, conforme se desprende de autos;

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 y ratificado con Resolución Ejecutiva Regional N° 000058 de fecha 08 de enero de 2016;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por el administrado **WILLIE ALVARO QUISPE RABINES** y la actual titular registral **BENI FRANCISCO FONSECA**, contra la Resolución Jefatural N° 190-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 12 de marzo de 2015, que declaró la resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **HEBERT SERAFIN MIJA RUIZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 15, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; inscrito en la **Partida Registral N° P01026263**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de resolución contractual contenida en el numeral cuatro, 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 intervinientes 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 ADMINISTRACIÓN

110