



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNIO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 387 -2016-GRC/GA

Reg. N° 1426 Fecha: 19 SEP 2016

Callao, **19 SEP 2016**

VISTOS:

Expediente Administrativo N° 593-2013; El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-007902, del 12 de abril de 2016, presentada por los actuales titulares registrales **BENEDICTA VILCA QUIÑONES DE PONTE** y **FLORENTINO SEBASTIAN PONTE ESCUDERO** y la adjudicataria **JUANA DORA MOQUILLAZA VDA. DE FLORES**, mediante la cual interponen recurso administrativo de apelación contra la Resolución Jefatural N° 003-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 26 de enero 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;

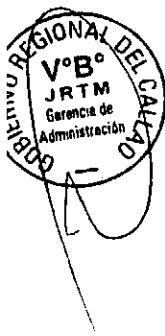
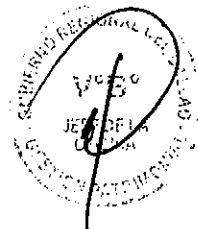
Que, la Ordenanza Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial de la Entidad, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 003-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 26 de enero de 2016, rectificadora con Resolución Jefatural N° 096-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 18 de febrero de 2016, se resolvió el contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios **JOSE JULIO FLORES MOQUILLAZA** (fallecido y representado en el presente procedimiento, por su sucesión) y **JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ (según SUNARP)** o **JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ VDA. DE FLORES (según RENIEC)**, respecto del predio ubicado en la Manzana E, Lote 5, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 5 de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, inscrito en la Partida Registral N° P01027117 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; comprendiendo en sus efectos, la Compra-Venta efectuada a favor de los actuales titulares registrales **BENEDICTA VILCA QUIÑONES DE PONTE** y **FLORENTINO SEBASTIAN PONTE ESCUDERO**, registrada el 28 de junio de 2008, en el Asiento 00002, de la referida partida registral;

Que, en ese sentido, la Administración a fin de proseguir con el presente procedimiento administrativo, procedió a notificar las Resoluciones Jefaturales indicadas en el párrafo precedente, a todos los administrados antes señalados (incluyendo a la sucesión del adjudicatario **JOSE JULIO FLORES MOQUILLAZA**), conforme se desprende de los cargos de las Cédulas de Notificación de fechas 03, 17 y 31 de marzo de 2016, que obran en el expediente;

Que, con fecha 12 de abril de 2016, los administrados **BENEDICTA VILCA QUIÑONES DE PONTE**, **FLORENTINO SEBASTIAN PONTE ESCUDERO** y **JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ**, interponen recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 003-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 26 de enero de 2016; el mismo que ha sido presentado dentro del plazo legal establecido a través de la Hoja de Ruta N° SGR-007902, del 12 de abril de 2016; razón por la cual la Administración la admitió a trámite;

Que, esta Corporación Regional a través de las Cartas N° 153-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP y N° 154-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, ambas de fecha 31 de mayo de 2016, comunica a los administrados antes indicados, que previo a resolver el recurso administrativo presentado, deberá procederse con la notificación por publicación de la Resolución Jefatural N° 003-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 26 de enero de 2016 y Resolución Jefatural N° 096-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 18 de febrero de 2016, a la sucesión del adjudicatario **JOSE JULIO FLORES MOQUILLAZA**;



Que, en ese sentido, con fechas 22 y 23 de julio de 2016, se publicó en los diarios El Callao y El Peruano, respectivamente, los actos administrativos antes indicados, conforme a lo estipulado en el artículo 23º numeral 23.1 e inciso 23.1.1, de la Ley N° 27444, los cuales a la letra dicen "La publicación procederá conforme al siguiente orden:" y "En vía principal, tratándose de disposiciones de alcance general o aquellos actos administrativos que interesan a un número indeterminado de administrados no apersonados al procedimiento y sin domicilio conocido", respectivamente;

Que, entre los principales argumentos del Recurso de Apelación interpuesto por los recurrentes tenemos los siguientes:

Que, la **Resolución Jefatural N° 003-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 26 de enero de 2016, declara indebidamente la resolución del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01027117** de la SUNARP, por las causales de resolución contractual contenidas en los numerales 2) y 4) de la cláusula sexta del referido contrato, teniendo como sustento los resultados de la inspección técnica legal in situ, efectuada el día **14 de diciembre de 2015**, sin tener en cuenta que el predio sub materia fue transferido mediante contrato de compra venta de fecha **04 de marzo de 2008**, e inscrito en el **Asiento N° 00002** de la partida registral antes citada, con posterioridad al plazo exigido en la mencionada cláusula; así mismo, indican que ellos no realizaron las modificaciones al manzaneo del lote de terreno adjudicado, siendo dicho cambio realizado por los dirigentes de la zona;

Que, los adjudicatarios originales, estuvieron en posesión del predio sub materia hasta la fecha de su transferencia; por otro lado, indican que se ha aplicado retroactivamente la Ley N° 30313 de fecha 27 de marzo de 2015, que modificó el artículo 2014º del Código Civil (Principio de Buena Fe Publica Registral) al contrato de compra-venta de fecha **04 de marzo de 2008**; así como se ha atentado contra su derecho de propiedad consagrado en el artículo 70º de la Constitución Política del Estado;

Que, la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en el Artículo 209º 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 del Gobierno Regional del Callao;

Que, antes de proceder a resolver el recurso presentado, es necesario precisar que conforme al artículo 2º del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley N° 28703, el Procedimiento Administrativo de Reversión, es uno de naturaleza especial, atendiendo a la singularidad de la materia regulada por dicho dispositivo legal; es en este sentido, el procedimiento administrativo a cargo de esta Corporación Regional, tiene como objeto la resolución de los contratos y posterior reversión a favor del Estado de 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; así como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones establecidas en dicha cláusula;

Que, respecto al primer argumento, se tiene que los adjudicatarios originales **JOSE JULIO FLORES MOQUILLAZA y JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ**, transfirieron el predio sub materia a los actuales titulares registrales **FLORENTINO SEBASTIAN PONTE ESCUDERO y JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ**, el **04 de marzo de 2008**, plazo posterior al de los cinco años a los que se encontraban obligados por la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, sin embargo, esto no los exime del cumplimiento de las otras dos obligaciones que ocasionaron la resolución del referido contrato, es decir las contenidas en los numerales 2) y 4) de la cláusula sexta (a *no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno*; y *Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno*); puesto que, conforme se desprende de la redacción de la cláusula sexta¹, que basta el incumplimiento cualquiera de las cuatro obligaciones exigidas en ella para proceder con la resolución del referido contrato de adjudicación;

Que, lo anteriormente expuesto, se encuentra acreditado, con las inspecciones técnicas efectuadas en el predio sub materia, ambas de fecha 14 de diciembre de 2012, las mismas que obran en autos y concluyen que: a) El predio inscrito en la **Partida Registral N° P01027117**, ha sido dividido en los lotes 2 y 3 de la Manzana M, siendo ocupados en un 20% y 80%, por personas distintas de los adjudicatarios originales y b) que, estos no fijaron residencia ni domicilio habitual en el mismo, teniendo como consecuencia la resolución del contrato de adjudicación por las causales establecidas en los literales b) y e) del artículo 10º del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

¹ Cláusula Sexta 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 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.* (El subrayado y resaltado es nuestro).

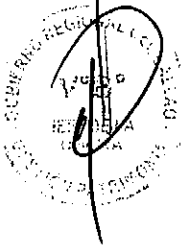
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

LUZMILA PEREZ AMIRANO

FEDATARIO INTERNO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 1126 Fecha 1. SEP. 2016





GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. **387** -2016-GRC/GA
 LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
 FEDATARIO ALTERNO
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
 Reg. N° 1426 Fecha: 21 SEP 2016

Que, en lo referido al segundo argumento expuesto, los recurrentes deben tener en cuenta, que si bien es cierto al momento de la adquisición del mismo no se había inscrito la anotación preventiva de carácter indefinido en la **Partida Registral N° P01027117**; los titulares registrales deben considerar que la cláusula resolutoria se encuentra inserta y forma parte integrante del contrato de adjudicación del **27 de septiembre de 1993**, el cual obra en el título archivado que origino la inscripción del **Asiento N° 00001**, el cual data del **26 de junio de 1995**, fecha muy anterior a la adquisición del predio sub materia, por parte de los actuales titulares registrales (**04 de marzo de 2008**); en consecuencia el argumento de la compra de buena fe, ha sido desvirtuado; así mismo, sobre el derecho de propiedad que mencionan tener los actuales titulares registrales, se precisa que el mismo, se encuentra supeditado al cumplimiento por parte de los adjudicatarios originales de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribieron con el Estado el 27 de septiembre de 1993; y, que hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad de dichos Adjudicatarios respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no les alcanzan los extremos del derecho de propiedad invocado; derecho que debe ser otorgado a los adjudicatarios cuando hayan tenido posesión y vivencia efectiva del predio adjudicado, lo que no se ha producido en el presente este caso;

Que, consecuentemente; no habiendo presentado los impugnantes pruebas o argumentos de derecho que desvirtúen lo esgrimido en el acto impugnado, resulta evidente que no corresponde amparar la pretensión incoada;

Que, 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, ratificada con la Resolución Ejecutiva Regional N°000058 de fecha 08 de enero de 2016;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por los administrados **BENEDICTA VILCA QUIÑONES DE PONTE, FLORENTINO SEBASTIAN PONTE ESCUDERO y JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ**, contra la Resolución Jefatural N° 003-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 26 de enero de 2016, rectificada con Resolución Jefatural N° 096-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 18 de febrero de 2016, a través de la cual se resolvió el contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios **JOSE JULIO FLORES MOQUILLAZA** (fallecido y representado en el presente procedimiento, por su sucesión); y **JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ (según SUNARP) o JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ VDA. DE FLORES (según RENIEC)**, respecto del predio ubicado en la Manzana E, Lote 5, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 5 de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, inscrito en la **Partida Registral N° P01027117** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; comprendiendo en sus efectos, la **Compra - Venta** efectuada a favor de los actuales titulares registrales **BENEDICTA VILCA QUIÑONES DE PONTE y FLORENTINO SEBASTIAN PONTE ESCUDERO**, registrada el **28 de junio de 2008**, en el **Asiento 00002**, de la referida partida registral; confirmando la resolución recurrida en todos sus extremos.

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 interesados 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
 ABOG. JIMMY RAUL TRUJILLO MELGAREJO
 GERENTE DE ADMINISTRACION (R)

383

MAJLIS INKORPORASIO
KEMENTERIAN PERKAWANAN
MELAYU
KUALA LUMPUR
MALAYSIA