



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

HENRY ABEL PAZ SOLÓRZANO
FEDATARIO ALTERNATIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 455 -2016-GRC/GA/18

21 OCT 2016

Callao, 19 OCT 2016

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-019783 de fecha 05 de setiembre de 2016; presentado por la actual titular registral CRISTINA ALICIA SOLANO ANDIA, mediante el cual interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 1234-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 27 de noviembre 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° 1234-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 27 de noviembre de 2015; se declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con JANET DEL ROCIO BRACAMONTE LLANOS y DAVID CESAR ESPINOZA FASABI, respecto del predio ubicado en la Manzana H, Lote 13, Sector G, Grupo Residencial 2, Barrio XIV, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01029436, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por incumplimiento de la obligación de resolución contractual señalada en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993; la cual se condice con la causal de resolución contractual establecida en el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; comprendiendo en sus efectos la compra venta otorgada a favor de MARIA TERESA AGRAMONTE ZANABRIA, inscrita en el Asiento N° 00002 y la compra venta otorgada a favor de ROSTALL ANTONIO SOLANO CANCHAN, inscrita en el Asiento N° 00003 de la referida Partida Registral;

Que, con fechas 29 de diciembre de 2015 y 18 de enero de 2016, se notificó la Resolución Jefatural N° 1234-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 27 de noviembre de 2015, a los adjudicatarios JANET DEL ROCIO BRACAMONTE LLANOS y DAVID CESAR ESPINOZA FASABI, y a los administrados MARIA TERESA AGRAMONTE ZANABRIA y ROSTALL ANTONIO SOLANO CANCHAN, conforme se desprende de los cargos de notificaciones que obran en autos, sin embargo pese haber sido debidamente notificados, los referidos administrados no presentaron recurso impugnatorio alguno;

Que, visualizada la Partida Registral N° P01029436, se observa que con fecha 26 de abril de 2016, se inscribió en el Asiento 00005 la sucesión intestada de quien en vida fue el administrado ROSTALL ANTONIO SOLANO CANCHAN, conformada por CRISTINA ALICIA SOLANO ANDIA, quien cuenta con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo, por tal motivo la administración con la finalidad de garantizar el derecho a la defensa y al debido procedimiento, con fecha 24 de agosto de 2016, le notificó mediante Carta N° 235-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP la resolución mencionada en el considerando precedente; en aplicación de lo dispuesto en el artículo 60° de la Ley N° 27444; habiendo interpuesto recurso impugnatorio dentro de los quince (15) días hábiles siguientes;



HENRY SOLANO
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
 JPECPPNP

Que mediante la Hoja de Ruta N° SGR-019783 de fecha 05 de setiembre de 2016, la heredera CRISTINA ALICIA SOLANO ANDIA, interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 1234-2015-GRC/GA-OGP-JPECPPNP de fecha 27 de noviembre de 2015, señalando como principales argumentos los siguientes: 1) que la resolución materia de impugnación atenta gravemente la seguridad jurídica, por contravenir los derechos de los administrados al no respetar las normas de obligatorio cumplimiento; 2) que a la fecha de la emisión de la resolución recurrida y a la fecha de la adjudicación ya han transcurrido 22 años, lo que equivale a los derechos adquiridos por los adjudicatarios, 3) que es regla general que la persona que compra un bien de tercera persona, lo hace de buena fe por lo tanto su derecho se encuentra protegido por las normas legales vigentes del Estado de derechos; y 4) que en la resolución impugnada se hace mención de la inspección Técnico - Legal, en la cual no se hace referencia alguna que los adjudicatarios dejaron de ser propietarios del predio sub materia desde el año 1999, igual sucede con la segunda propietaria quien también dejó de ostentar ese derecho, lo cual es de público conocimiento por estar inscrito en los Registros Públicos;

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 del Gobierno Regional del Callao;

Que, por las consideraciones antes expuestas, esta Gerencia, procede a la evaluación de los actuados administrativos que versan en el expediente, verificando que los adjudicatarios JANET DEL ROCIO BRACAMONTE LLANOS y DAVID CESAR ESPINOZA FASABI, la administrada MARIA TERESA AGRAMONTE ZANABRIA y el administrado ROSTALL ANTONIO SOLANO CANCHAN, no presentaron medios probatorios destinados a desvirtuar las imputaciones formuladas por la administración, pese haber sido debidamente notificados, conforme se desprende de los cargos que obran en autos; motivo por el cual el cumplimiento de la cláusula sexta del contrato adjudicación no está acreditado en el expediente; más aún si obra en el expediente la ficha de inspección técnica legal del 10 de noviembre de 2015, en donde se da cuenta que el predio sub materia, se encuentra en posesión de los señores FELIX DAUDET PENADILLO VALENTIN y DIANA VARGAS NAJAR DE PENADILLO; quienes han ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación determinada como regular en situación semi-consolidado; concluyendo, que los adjudicatarios, no ha fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicado; con lo cual se acredita fehacientemente que los referidos adjudicatarios incurrieron en la causal de resolución contractual contenida en el literal e) del artículo 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;



Que, la impugnante cuestiona la resolución apelada, argumentando no haberse respetado las normas jurídicas de obligatorio cumplimiento, sin embargo se observa que la resolución recurrida ha sido emitida dentro del marco normativo de la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA; así mismo, es necesario precisar que conforme al artículo 2° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, 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 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 obligaciones establecidas en dicha cláusula;

Que, en ese sentido, al ser este un procedimiento administrativo especial, regido por normas de derecho público, no contempla la figura de la prescripción por incumplimiento de plazos; en ese sentido y en aplicación del literal b), numeral 8.2 del artículo 8° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, la Anotación Preventiva Inscrita en el Asiento N° 00004 de la Partida Registral N° P01029436, tiene carácter de INDEFINIDA;

Que, respecto a la Buena fe argumentada por la impugnante, se precisa que versa en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01029436, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios JANET DEL ROCIO BRACAMONTE LLANOS y DAVID CESAR ESPINOZA FASABI, el mismo que dio origen a dicho Asiento y establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, es de conocimiento público que no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación, de lo que se colige que los posteriores titulares registrales del predio sub materia, debieron realizar las diligencias pertinentes, a fin de verificar si dicha adjudicación se encontraba condicionada o no al cumplimiento de cláusulas obligatorias;



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 455 -2016-GRC/GA

Que, respecto a las Inspecciones Técnico - Legales, se tiene que estas se llevan a cabo de forma inopinada, toda vez que tienen como finalidad verificar quien se encuentra en posesión del lote de terreno adjudicado, más no quien es el propietario actual del predio; así mismo, en relación al derecho de propiedad adquirido por la impugnante, se tiene que el mismo, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribieron los adjudicatarios **JANET DEL ROCIO BRACAMONTE LLANOS y DAVID CESAR ESPINOZA FASABI** con el Estado; y, hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5º de Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho que señala tener;

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, ratificado 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 **CRISTINA ALICIA SOLANO ANDIA**, contra la Resolución Jefatural N° 1234-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 27 de noviembre de 2015; conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución, confirmando en todos sus extremos el acto administrativo apelado; así mismo compréndase en la presente, la sucesión intestada otorgada a favor de la impugnante, inscrita con fecha 26 de abril de 2016, en el Asiento 00005 de la Partida Registral N° P01029436.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 218º 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.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CARLOS ANTONIO SOLIS GAYOSO
GERENTE DE ADMINISTRACION

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

HENRY ABEL PAZ ARIÓ ORZANO
FEDATARIO PÚBLICO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

183

