



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro.

465

-2016-GRC/GA

 LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
 FEDATARIO ALTERNO
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

 Reg. N° *1025* Fecha: *27 OCT 2016*

Callao, 26 OCT 2016

VISTOS:

El Expediente Administrativo N° 1061-2013; El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-019202 de fecha 26 de agosto de 2016; presentado por la actual titular registral CLEMENCIA ARIAS TORRES mediante el cual interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 378-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 06 de junio 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;

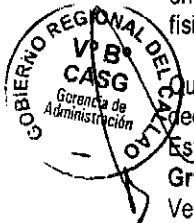
Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

Que, 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° 378-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 06 de junio de 2016; se declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y RAUL LLONTOP PAREDES, respecto del predio ubicado en la Manzana G, Lote 7, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01029802, 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 septiembre 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, el acto jurídico de compra-venta, inscrito en el Asiento 00002 de la referida Partida Registral, otorgada a favor de la actual titular registral CLEMENCIA ARIAS TORRES;

Que, la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial a cargo del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, notificó la Resolución Jefatural N° 378-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 06 de junio de 2016, al adjudicatario RAUL LLONTOP PAREDES, con fecha 20 de junio de 2016, y a la actual titular registral CLEMENCIA ARIAS TORRES, con fecha 05 de agosto de 2016, conforme se desprende de los cargos de notificación que obran en autos, siendo ésta última quien interpone recurso impugnatorio dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de notificada la referida resolución Jefatural;

Que, mediante la Hoja de Ruta N° SGR-019202 de fecha 26 de agosto de 2016, la administrada CLEMENCIA ARIAS TORRES; interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 378-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 06 de junio de 2016, señalando como principales argumentos los siguientes: 1) que la Resolución impugnada ha aplicado indebidamente el artículo 2° de la Ley N° 28703, por cuanto la recurrente no se encuentra afecta a las cláusulas estipuladas en el contrato de adjudicación, al no ser adjudicataria, ya que compró el predio a persona natural y no al Estado, 2) que existe error de hecho en el octavo considerando de la impugnada, toda vez que al 17 de mayo de 2016 fecha de la inspección Técnico - Legal realizado en el predio sub materia, el adjudicatario, no tenía razón alguna para realizar vivencia en el mismo, debido a la transferencia a favor de la



recurrente de fecha 22/05/2000, mucho después de haber transcurrido todos los plazos establecidos en la cláusula sexta, 3) que la compra venta del predio sub materia, la realizó de buena fe, puesto que no tenía afectación alguna; 4) que a la fecha que adquirió el bien, aun no se habían expedido las normas legales invocadas por la administración; 5) que la persona Nicolás, Alba Carbajal quien se encontraba en el predio el día de la inspección técnica, es sólo el encargado de cuidar la casa, pero éste actuando de mala fe pretende apropiarse del referido predio; 6) que la impugnada no ha tenido en cuenta lo dispuesto en los artículos 2014º, 2022º y 923º del Código Civil; y 7) que la resolución impugnada agravia su derecho a la propiedad, adjuntando los siguientes documentos: A) Copia del Documento Nacional de Identidad de la recurrente, B) Copia Literal del predio sub materia, C) Copia legalizada de Impuesto Predial y Arbitrios de los años 2014, 2015 y 2016, D) Original de relación de vecinos del Asentamiento Humano "Shalom" y Asentamientos Humanos colindantes, y E) Declaración jurada de la señora Rosa Lizana Gomez y Margarita Yepez Qquelcca;

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, respecto a los documentos adjuntados al recurso materia del presente análisis, se tiene que en la etapa de apelación no procede la presentación de nuevos medios probatorios, toda vez que el recurso de apelación tiene como finalidad la reevaluación de medios probatorios que ya fueron materia de pronunciamiento por el inferior jerárquico, pero que al ser valoradas y analizadas nos llevan a conclusiones distintas a las contenidas en el acto materia de impugnación; en ese sentido dichos documentos quedan desestimados;

Que, por lo antes expuesto, esta Gerencia, procede a la evaluación de los actuados administrativos que versan en el expediente, verificando que el adjudicatario **RAUL LLONTOP PAREDES**, y la actual titular registral **CLEMENCIA ARIAS TORRES**, no presentaron medios probatorios destinados a desvirtuar las imputaciones formuladas por la Gerencia de Administración, a través de la Resolución Jefatural N° 882-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 25 de agosto de 2015, que dispone el inicio del presente procedimiento administrativo, pese haber sido debidamente notificados, conforme se desprende de los cargos que obran en autos;

Que, respecto al argumento 1) señalado por la impugnante, 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 2º 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, se precisa que el rol que tienen los administrados que ostenten algún interés en los predios inmersos en el presente procedimiento administrativo, es uno que se encuentra subordinado al resultado final del mismo, siendo el adjudicatario **RAUL LLONTOP PAREDES**, quien debió a través de sus argumentos y medios de prueba, demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación que celebró con el Estado, sin embargo no presentó documentación alguna;

Que, del argumento 2), se tiene que la impugnante cuestiona la resolución apelada, argumentando que el considerando 8 referente a la inspección técnica realizada en el predio sub materia, contiene error de hecho; al respecto se verifica la existencia de error material en dicho considerando, más no de hecho, al haber consignado que tanto el adjudicatario como la actual titular registral, incurrieron en la causal de resolución contractual señalado en el numeral 4) de la cláusula sexta, toda vez que quien está obligado al cumplimiento de dicha cláusula sólo es el adjudicatario **RAUL LLONTOP PAREDES**; pero también es correcto que la actual titular registral **CLEMENCIA ARIAS TORRES**, debió demostrar que el referido adjudicatario realizó posesión del predio sub materia desde su adjudicación el 27 de setiembre de 1993, hasta la fecha de transferencia del bien mediante contrato de compra venta efectuado con fecha 22 de mayo de 2000; en ese sentido, cabe precisar que las inspecciones Técnico – Legal, se llevan a cabo de forma inopinada, toda vez que tienen como finalidad verificar quién se encuentra en posesión del lote de terreno adjudicado, más no quien es el propietario actual del predio; es por ello y siendo que

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
 LUZMILA PÉREZ ALTAMIRANO
 FEDATARIO ALTERNO
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
 Reg. N° 1823 Fecha 27 OCT 2016



LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 1023 Fecha: 27 OCT 2016

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 465 -2016-GRC/GA

con fecha 17 de mayo de 2016 se realizó la verificación del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 7, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, donde se encontró que quien ejerce posesión de dicho predio es el señor NICOLAS ALBA CARBAJAL; por lo que, se concluyó de forma correcta, que el adjudicatario y la actual titular registral, no han fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicado; con lo cual se acredita el incumplimiento por parte del adjudicatario, de la causal de resolución contractual contenida en el literal e) del artículo 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; quedando desvirtuado dicho argumento;

Que, respecto al argumento 3), sobre la buena fe aludida por la impugnante, se precisa que versa en el Asiento 00001 de la **Partida Registral N° P01029802**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario RAUL LLONTOP PAREDES, 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 la actual titular registral CLEMENCIA ARIAS TORRES, debió realizar las diligencias pertinentes, a fin de verificar si dicha adjudicación se encontraba condicionada o no al cumplimiento de cláusulas obligatorias; en ese sentido las inscripciones posteriores deben atenderse al resultado del presente procedimiento;

Que, en relación a lo argumentado en el punto 4) se pone en conocimiento, que la Ley N° 28703 y demás normas legales, no se han aplicado retroactivamente, toda vez que las misma han sido emitidas a fin de regular la fiscalización del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado el 27 de setiembre del año 1993, cláusulas que eran de pleno conocimiento de los administrados favorecidos con las adjudicaciones de los lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, así mismo queda desvirtuado el argumento 5) donde la impugnante señala al señor Nicolás Alba Carbajal como cuidador del predio sub materia; toda vez que al momento en que se llevó a cabo la inspección técnico Legal, dicho poseionario no señaló tener la calidad de cuidador del predio sub materia; es más acreditó su posesión mediante la entrega de diversos documentos que obran en autos, como a) Ficha de empadronamiento y b) Constancias de posesión emitidas por la Municipalidad de Ventanilla y la Municipalidad del Callao, de los años 2006, 2007, 2014 y 2015; más aún si tenemos en cuenta que la recurrente no ha presentado documento alguno que sustente dicha afirmación;

Que, respecto al argumento 6) se tiene que al ser este un procedimiento especial, regulado por los dispositivos legales antes mencionados, no es aplicable lo estipulado en el Código Civil, toda vez que el presente procedimiento es un procedimiento administrativo regido por normas de derecho público;

Que, respecto al derecho de propiedad señalado por la impugnante en el argumento 7) se tiene que el mismo, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió el adjudicatario RAUL LLONTOP PAREDES 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 5° 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 por 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 la actual titular registral CLEMENCIA ARIAS TORRES, contra la Resolución Jefatural N° 378-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 06 de junio de 2016; que declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y RAUL LLONTOP PAREDES, respecto del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 7, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la



Partida Registral N° P01029802, 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 septiembre 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, el acto jurídico de compra venta, inscrito en el **Asiento 00002** de la referida **Partida Registral**, otorgada a favor de la recurrente, ratificándola 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

CARLOS ANTONIO SOLÍS GAYOSO
GERENTE DE ADMINISTRACION

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 182 Fecha: 27 OCT 2016