



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

Abog. SAMI ABRAHAM CHAGUA ARMAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **001** -2017-GRC/GGR-OGP

13 FEB 2017

Callao, 13 FEB 2017

VISTOS:

El Expediente Administrativo N° 1411-2010; el escrito registrado con Hoja de Ruta N° SCR-026056 de fecha 15 de noviembre de 2016; presentado por la actual titular registral **CRISTINA ALICIA SOLANO ANDIA**, mediante el cual interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 651-2010-GRC/GA/JPECP, de fecha 30 de diciembre de 2010; 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, el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, modificó el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley N° 28703, así mismo incorporó el artículo 13-A° y una Única Disposición Complementaria Transitoria al referido reglamento. Dentro de los alcances de dicho dispositivo legal, se ha determinado que las Resoluciones de Contrato emitidas por el Gobierno Regional del Callao, como resultado de la tramitación del Procedimiento Administrativo de Reversión establecido por la Ley N° 28703 y su reglamento, contemplan la restitución de los predios a dominio de la Corporación Regional; ordenen la cancelación de los asientos en donde obren las inscripciones de anotación preventiva de las resoluciones de inicio del presente procedimiento administrativo; así como se inscriban las referidas resoluciones contractuales ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante la Ordenanza Regional N° 000010, publicada el 01 de enero del 2017, se modificaron los artículos 66° y 82° del Texto Único Ordenado -T.U.O del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, ambos artículos referidos a las funciones desarrolladas por las Oficinas de Gestión Patrimonial y Acondicionamiento Territorial, respectivamente; y así mismo, se aprobó que la primera de las oficinas antes mencionadas dependa jerárquica y funcionalmente de la Gerencia General Regional;

Que, con Resolución Jefatural N° 651-2010-GRC/GA/JPECP, de fecha 30 de diciembre de 2010; se declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **LUIS FERNANDO FERNANDEZ CASTAÑEDA** y **GRACIELA CERVETTO LANDA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana H, Lote 11B, Sector G, Barrio XIV, 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° **P01071916**, Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en mérito de haber incurrido en la causal de Resolución Contractual contenida en el numeral 4), de la cláusula sexta del mencionado contrato;

Que, visualizado el Asiento 00001 de la Partida Registral N° **P01071916**, se observa que el nombre de la adjudicataria se consignó como: **GRACIELA CERVETTO LANDA**, sin embargo se desprende del Asiento 00004 de la referida Partida Registral, la inscripción de cambio de datos del titular a través del cual se rectificó el nombre de



13 FEB 2017

001

Abog. SAMI ABRAHAM CHAGUA ARMAS

Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo del
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

dicha administrada como: **GRACIELA ELSA CERVETTO LANDA**; Ante lo expuesto, a fin de prevenir interpretaciones erróneas, que puedan dilatar el presente procedimiento, y en concordancia con el Artículo IV inciso 1.2 del Título Preliminar de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General y supletoriamente el Artículo 406 del Código Procesal Civil; se procede a **ACLARAR** los actos administrativos recaídos en el Expediente Administrativo de la referencia, quedando establecido que el presente procedimiento se debe llevar a cabo con el nombre de la administrada conforme a la rectificación inscrita en el referido **Asiento 00004**.

Que, así mismo, se observa que se desprende del Asiento 00005 de la **Partida Registral** arriba indicada, la inscripción de un acto jurídico de compra venta, otorgado a favor de **ROSTALL ANTONIO SOLANO CANCHAN**; y del **Asiento 00006** la inscripción de sucesión intestada del causante **ROSTALL ANTONIO SOLANO CANCHAN**, donde se declara como heredera a su hija **CRISTINA ALICIA SOLANO ANDIA**, quien es la actual titular registral del predio sub materia;

Que, en ese sentido con fecha **01 de octubre** de 2011 se notificó la **Resolución Jefatural N° 651-2010-GRC/GA/JPECP**, a los adjudicatarios **LUIS FERNANDO FERNANDEZ CASTAÑEDA** y **GRACIELA ELSA CERVETTO LANDA**, así mismo en aplicación del artículo 60° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, con fecha **03 de noviembre de 2016**, se notificó la resolución incoada a la actual titular registral **CRISTINA ALICIA SOLANO ANDIA**, conforme se observa de los cargos que obran en autos; a fin de que ejerzan su derecho de contradicción a través de la interposición de los recursos administrativos contemplados en el artículo 207° del mencionado dispositivo legal;

Que, con la finalidad de verificar la presentación de recursos administrativos por parte de los mencionados administrados, se procedió a efectuar la búsqueda en el sistema en línea de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional del Callao, verificándose que la administrada **CRISTINA ALICIA SOLANO ANDIA** interpone recurso de apelación contra la **Resolución Jefatural N° 651-2010-GRC/GA/JPECP**, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-026056 de fecha 15 de noviembre de 2016, dentro del plazo de los quince (15) días perentorios señalados en el inciso 207.2 del Artículo 207°, de la Ley N° 27444;

Que, entre los principales argumentos del recurso de apelación presentado por la recurrente, tenemos los siguientes: 1) que el predio sub materia fue adquirido por quien en vida fuera su señor padre, transferencia de propiedad realizada con todas las formalidades de Ley, por lo que la resolución recurrida vulnera su derecho propiedad; 2) que la compra venta realizada por su padre, se realizó de buena fe entre las partes por cuanto no existía impedimento alguno sobre la propiedad materia de transferencia; 3) que en la impugnada se hace referencia a la diligencia de inspección del predio, la misma que sólo existe en la resolución indicada, por cuanto nunca se apersonaron al inmueble, el mismo que fue habilitado para vivienda, no teniendo dicha inspección valor probatorio alguno; 4) que después de cinco años once meses, pretenden hacer valer una resolución de contrato, sin cumplir con el emplazamiento a la recurrente con las formalidades de ley, con lo que se está vulnerando su derecho a la defensa;

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, de la evaluación del recurso materia del presente análisis, se debe precisar que el presente procedimiento, se encuentra regulado bajo el 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, respecto al argumento 1) se desvirtúa que la resolución impugnada, vulnere el derecho de propiedad aludido por la recurrente, toda vez que dicho derecho, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribieron los adjudicatarios **LUIS FERNANDO FERNANDEZ CASTAÑEDA** y **GRACIELA ELSA CERVETTO LANDA** con el Estado; y, hasta que no concluya el





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

Abog. SAMI ABRAHAM CHAGUA ARMAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 001 -2017-GRC/GGR-OGP

13 FEB 2017

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, de lo argumentado en el punto 2) se precisa que versa en el Asiento 00001 de la **Partida Registral N° P01071916**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios arriba indicados, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento que no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación, así mismo en el Asiento 00002 de la misma partida registral versa la Anotación Preventiva del Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato; en ese sentido se tiene que la compra venta otorgada a favor de quien en vida fuera el administrado **ROSTALL ANTONIO SOLANO CANCHAN**, se llevó a cabo con fecha posterior a las inscripciones mencionadas, conforme se desprende del Asiento 00005 de la referida Partida Registral; con lo que se desvirtúa la buena fe aludida por la recurrente, toda vez que en base al principio de publicidad registral, las anotaciones y cargas son de público conocimiento, para las posteriores inscripciones; motivo por el cual se debe atener al resultado del presente procedimiento;

Que, respecto al tercer argumento, se observa de los actuados que versan en el expediente de la Referencia, la ficha de inspección Técnico - Legal, en la cual se plasman los hallazgos de la verificación realizada con fecha **28 de octubre de 2010**, en el predio sub materia, donde se encontró al señor Victor Manuel Cabana Cavero, ocupando la totalidad del predio para uso de vivienda, contando con una edificación regular en situación precaria; con lo cual se verifica que lo señalado carece de veracidad, en tanto se observa que se concluyó de forma correcta, que los adjudicatarios no han fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicado, más aún si los adjudicatarios del predio sub materia no presentaron documentación alguna a fin de demostrar que no incurrieron en las causales de resolución contractual establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, sobre todo la referida a la causal 4) que establece: *"El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...); 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno"*;

Que, en relación al argumento 4), del análisis de la impugnada se observó que su contenido no resulta arbitrario en tanto que quien ejercía la competencia administrativa al adoptar la decisión, expone en forma sucinta -pero suficiente- las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada; en estricto cumplimiento de Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, así mismo, cabe precisar que el fallecido administrado **ROSTALL ANTONIO SOLANO CANCHAN**, y la recurrente (actual titular registral), no fueron comprendidos en la resolución materia de impugnación, toda vez que cuando esta fue emitida, dichos administrados no contaban aún con legítimo interés para ser considerados como parte del presente procedimiento administrativo, sin embargo la administración a fin de reguardar en todo momento el derecho al debido procedimiento que le asiste, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2) del artículo 51° y numeral 60.1 del artículo 60° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; procedió a notificarle la Resolución Jefatural **Resolución Jefatural N° 651-2010-GRC/GA/JPECP**, de fecha **30 de diciembre de 2010**, el día **03 de noviembre de 2016**, lo que generó que la recurrente interpusiera el recurso de apelación que está siendo materia de análisis en la presente resolución; ejerciendo de esta forma su derecho a la defensa;

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° 000274 de fecha 02 de mayo de 2016; que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia General Regional, del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la actual titular registral **CRISTINA ALICIA SOLANO ANDIA**, contra la Resolución Jefatural N° 651-2010-GRC/GA/JPECP, de fecha 30 de diciembre de 2010; por los fundamentos expuestos en la presente; ratificando en todos sus extremos la resolución impugnada.



ARTÍCULO SEGUNDO.- ACLARAR los actos administrativos recaídos en el Expediente Administrativo N° 1411-2010, en el extremo que consignan el nombre de la adjudicataria, quedando redactado de la siguiente forma: "GRACIELA ELSA CERVETTO LANDA".

ARTÍCULO TERCERO.- DAR POR AGOTADA LA VÍA 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
~~CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ~~
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del P.E.C.P. Y P.P.N.P.