



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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **004**-2017-GRC/GGR-OGP

Callao, **13 FEB 2017**

VISTOS:

El Expediente Administrativo N° 550-2013; el escrito registrado con Hoja de Ruta N° 009959 de fecha 06 de mayo de 2016; presentado por los adjudicatarios **TEODORO FERNANDEZ OBLITAS** y **GLORIA DOROTEA GARAY NAVARRO** y el actual titular registral **DENIS BUSTAMANTE OBLITAS**, mediante el cual interponen recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 216-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 17 de marzo 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;

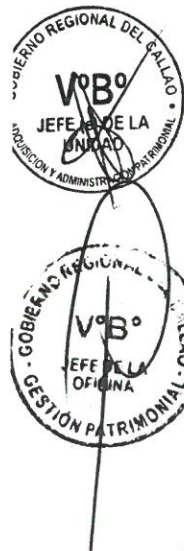
Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

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, 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, contemplen 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 -TUO 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° 216-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 17 de marzo de 2016; se declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **TEODORO FERNANDEZ ABLITAS** o **TEODORO FERNANDEZ OBLITAS** (según RENIEC) y **GLORIA DOROTEA GARAY NAVARRO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana D, Lote 14, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 3, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01026649, 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 mencionado; comprendiendo en sus efectos, el acto jurídico de compra venta otorgado a favor de **DENIS BUSTAMANTE OBLITAS**, que versa inscrito en el Asiento 00002 de la referida Partida Registral;**



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

004

Que, es necesario precisar, respecto al nombre del adjudicatario del predio sub materia, que según la **Partida Registral N° P01026649**, se consigna a este como **TEODORO FERNANDEZ ABLITAS**; sin embargo según Documento Nacional de Identidad se tiene al mismo inscrito como **TEODORO FERNANDEZ OBLITAS**, motivo por el cual se debe entender a dicho adjudicatario, en relación a ambos nombres;

Que, se notificó la **Resolución Jefatural N° 216-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, a la adjudicataria **GLORIA DOROTEA GARAY NAVARRO**, con fecha **14 de abril de 2016**, al adjudicatario **TEODORO FERNANDEZ ABLITAS**, con fecha **18 de abril de 2016**, y, a la actual titular registral **DENIS BUSTAMANTE OBLITAS**, con fecha **17 de abril de 2016**, conforme se desprende de los cargos de notificaciones 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° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; verificándose los actuados administrativos que obran en el expediente, que dichos administrados interpusieron recurso de apelación contra la resolución incoada, a través del escrito signado con **Hoja de Ruta N° 009959** de fecha **06 de mayo de 2016**;

Que, la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General; dispone en el inciso 207.2 del Artículo 207° que: *"El termino para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios,..."*;

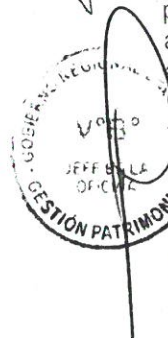
Que, en ese sentido, se observa que la adjudicataria **GLORIA DOROTEA GARAY NAVARRO** ha interpuesto el recurso materia del presente análisis, fuera del plazo de ley indicado en el considerando precedente, puesto que al haber sido notificada el día **14 de abril de 2016**, el último día hábil de plazo que tuvo para interponer su recurso fue el día **05 de mayo de 2016**, por lo que deviene en **IMPROCEDENTE POR EXTEMPORANEO**;

Que, respecto al adjudicatario **TEODORO FERNANDEZ ABLITAS** y la actual titular registral **DENIS BUSTAMANTE OBLITAS**, se observa que estos si han interpuesto su recurso impugnatorio, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de notificada la **Resolución Jefatural N° 216-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**; razón por la cual se procederá a su evaluación a través de la presente;

Que, el adjudicatario **TEODORO FERNANDEZ ABLITAS** y la actual titular registral **DENIS BUSTAMANTE OBLITAS**, señalan como principales argumentos que fundamentan el recurso de apelación interpuesto, los siguientes: **1)** que ratifican en todos sus extremos el anterior recurso de apelación interpuesto el 16 de diciembre de 2015, así como los documentos adjuntos a este; **2)** que se pretende con la Ley N° 28703, que adolece de problemas técnicas legislativas, de rango inferior al artículo 70° de la Constitución Política del Perú, cuestionar su derecho de propiedad, hecho legalmente inaceptable; **3)** que se pretende aplicar retroactivamente la norma modificada del artículo 2014 del Código Civil – Ley N° 30313, del 27 de marzo del 2015, respecto de tomar en cuenta los títulos archivados para sustentar la buena fe registral, así mismo han adquirido el bien libre de carga o gravamen; **4)** que el Gobierno Regional del Callao no se encuentra facultado para iniciar las acciones administrativas de reversión a favor del Estado, tampoco para que solicite el cierre de las partidas registrales de dichos terrenos (art. 2° y 3° de la Ley 28703); **5)** que la RM.146-97-MTC/15.VC, en su artículo primero estableció el 31 de julio como fecha límite para el cumplimiento al plazo establecido en la cláusula sexta, por lo que de manera maliciosa se pretende aducir que sus vendedores incurrieron en la causal 4 de la referida cláusula, si ellos tomaron posesión e hicieron vivencia (desde año 1996, año que se encontraba dentro del plazo establecido; y **6)** que la afirmaciones indicadas según Informe Técnico Legal, son falsas debido a que no existe ninguna edificación regular, ni menos lo ocupa el poseedor encontrado, invasor a quien despojó, por lo que solicita realizar una nueva inspección técnica que corroboren lo manifestado; así mismo adjuntan a su recurso copia simple de los siguientes documentos: a) Resolución Jefatural N° 216-2016, b) Declaraciones Juradas de vecinos, y c) 7 fotografías;

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





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

## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 004 -2017-GRC/GGR-OGP

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 tiene que mediante la Resolución Gerencial-N° 021-2016-GRC/GA de fecha 01 de febrero de 2016, se declaró la nulidad del acto administrativo que motivó el recurso de apelación interpuesto a través de la Hoja de Ruta N° SGR-030349 de fecha 17 de diciembre de 2015, por lo que al carecer de objeto pronunciarse sobre dicho recurso, la administración a fin de resguardar el debido procedimiento que les asiste a los recurrentes, procedió a su evaluación como descargos del inicio del procedimiento administrativo de reversión, a través de la **Resolución Jefatural N° 216-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**;

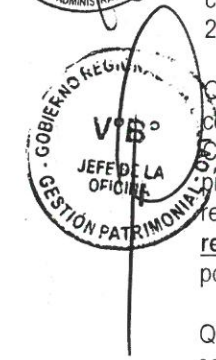
Que, de lo señalado en el argumento 2) se precisa que la Ley N° 28703, no cuestiona ni colisiona con lo establecido en la Constitución Política del Perú, toda vez que esta ha sido emitida a fin de regular la fiscalización del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato 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; en ese sentido, el derecho de propiedad aludido por los impugnantes, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato de adjudicación que suscribieron los adjudicatarios **TEODORO FERNANDEZ ABLITAS y GLORIA DOROTEA GARAY NAVARRO** 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 señalan tener;

Que, respecto al argumento 3) cabe señalar que no es necesario acudir a título archivado alguno, para verificar que con fecha **13 de setiembre de 1995**, se inscribió en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01026649**, el Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios del predio sub materia, 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**, en ese sentido las inscripciones posteriores deben atenerse al resultado del presente procedimiento;

Que, referente al argumento 4) este queda desvirtuado, toda vez 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, siendo esta Corporación Regional la entidad competente, para llevar a cabo el presente procedimiento administrativo;

Que, de lo argumentado en el punto 5), se pone en conocimiento que las pruebas documentarias en el presente procedimiento recaen en los administrados con interés, por lo que le correspondió a los adjudicatarios **TEODORO FERNANDEZ ABLITAS y GLORIA DOROTEA GARAY NAVARRO**, *demostrar que no incurrieron en ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación*, sin embargo se observa de los actuados administrativos que obran en autos, que dichos administrados no presentaron documentación alguna a fin de demostrar el cumplimiento de dichas causales, sobre todo la referida a ejercer la vivencia efectiva en el predio sub materia;

Que, así mismo los medios probatorios presentados por la actual titular registral **DENIS BUSTAMANTE OBLITAS** a través de la Hojas de Ruta N° 018861 de fecha 28 de setiembre de 2010, 026845 de fecha 26 de setiembre de 2012, N° 023911 de fecha 23 de setiembre de 2013, N° 032263 de fecha 06 de diciembre de 2013 y N° 030349 de fecha 17 de diciembre de 2015, sólo demuestran que ésta adquirió el predio sub materia por contrato de compra venta, hecho que la administración no ha puesto en duda; más no que los adjudicatarios mencionados hayan cumplido con la causal 4 de la cláusula sexta del contrato de adjudicación que suscribieron con el Estado; más aún si señalan en el recurso materia de análisis, que los adjudicatarios tomaron posesión e hicieron vivencia desde año 1996, hecho que se configura dicha causal, toda vez que debieron ejercer vivencia en el lote de terreno adjudicado desde el año 1993 y no tres años después;



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

Que, respecto al punto 6), se tiene que los impugnantes cuestionan la resolución recurrida, argumentando que es falsa la información esgrimida de la inspección técnica realizada en el predio sub materia con fecha **02 de junio de 2014**; al respecto, a fin de mejor resolver el presente recurso de Apelación, con fecha **27 de mayo de 2016** se realizó una nueva inspección Técnico - Legal en el lote adjudicado; habiéndose encontrado en posesión del inmueble al señor ERCEL HILARIO CHUCO; quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con una edificación determinada como 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 y la actual titular registral, no han fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicado;

Que, por último, 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, 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 **IMPROCEDENTE POR EXTEMPORANEO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la adjudicataria **GLORIA DOROTEA GARAY NAVARRO**, contra la **Resolución Jefatural N° 216-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 17 de marzo de 2016, por los fundamentos expuestos en la presente.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por el adjudicatario **TEODORO FERNANDEZ ABLITAS o TEODORO FERNANDEZ OBLITAS (según RENIEC)**, tratándose en ambos casos de la misma persona, y, la actual titular registral **DENIS BUSTAMANTE OBLITAS**, contra la **Resolución Jefatural N° 216-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 17 de marzo de 2016.

**ARTÍCULO TERCERO.- 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 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  
CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)  
Jefe del P.E.C.P. Y P.P.N.P.

