



07 MAR 2017
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. DIOFEMENES ARIYUDAS ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **310** -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao, 07 MAR 2017

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 20 de marzo de 2014; las Cédulas de notificación de fecha 13 de junio y 11 de julio de 2016; el Informe Técnico Legal N° 023-2017-GRC/GGR/OGP/USRC, del 20 de febrero de 2017; 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, 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, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y **VICTOR HUGO GONZALES DIAZ y LUISA MARIA EUGENIA RUIZ SANCHEZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana C, Lote 1, Barrio XIV, Sector G, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01028995**, estableciéndose en la sexta cláusula 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*";

Que, el artículo 11° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 establece que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin, correspondiendo a esta Oficina realizar los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por ser el Gobierno Regional del Callao titular del citado 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, se visualiza en la Partida Registral N° P01028995, se aprecia la inscripción de una **Compra - Venta**, celebrada el 04 de julio de 2007, a favor de **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, con fecha de inscripción 06 de septiembre de 2007;



Abog. DIOPHEMENE CRISTINA ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y AS
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

07 MAR 2017

Que, se notifica la **Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del 20 de marzo de 2014, a los adjudicatarios **VICTOR HUGO GONZALES DIAZ** y **LUISA MARIA EUGENIA RUIZ SANCHEZ** o **LUISA MARIA EUGENIA RUIZ SANCHEZ DE GONZALES**, según ficha **RENIEC** tratándose en ambos casos de la misma persona, y al actual titular registral **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**, en los domicilios consignados en sus DNI, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, según los cargos de las Cédulas de Notificación de fecha **13 de junio y 11 de julio de 2016**, que obran en autos; siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que, este último ha sido el único en presentar sus descargos;

Que, mediante las **Hojas de Ruta N° 012340**, de fecha 30 de mayo de 2014, **N° 010241**, de fecha 30 de abril de 2015, **N° 012230**, de fecha 25 de mayo de 2015 y **N° 014592**, de fecha 30 de junio de 2016, el actual titular registral **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**, haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste hace sus descargos indicando: **1)** interpone recurso de apelación contra la **Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **20 de marzo de 2014**; **2)** que, los adjudicatarios han cumplido con las obligaciones de su contrato de adjudicación, como se aprecia de la inscripción en registros públicos la compra venta a su favor se realizó ocho (8) años después de vencido el plazo exigido en el numeral 4) de la cláusula sexta de dicho contrato de adjudicación; **3)** que el adquirió el predio sub materia cuando no existía anotación preventiva alguna inscrita en la SUNARP, por lo que su compra fue realizada de buena fe, motivo por el cual está amparada por el principio de Buena Fe Registral de conformidad con el artículo 2014° del Código Civil; **4)** que, esta Corporación Regional, no ha tomado en cuenta lo señalado en el artículo 1371° (resolución) y 1372° (efectos retroactivos de la rescisión y resolución) del Código Civil; **5)** que, el plazo para efectuar el presente procedimiento ya ha caducado de pleno derecho de conformidad con el artículo 2001° (plazos de prescripción) del Código Civil; **6)** que, de conformidad con el artículo 66° del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual indica que las anotaciones preventivas tienen un tiempo de duración de un (1) año, la anotación preventiva inscrita en el Asiento 00003, de la Partida Registral N° P01028995, ha caducado de pleno derecho; **7)** que, el presente procedimiento está contraviniendo su derecho a la propiedad consagrado en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú; **8)** que el predio fue usurpado y que en la actualidad ya cuenta con sentencias emitidas por el Tercer Juzgado Mixto de Ventanilla y el Segundo Juzgado Penal de Ventanilla a su favor; y **9)** solicita le sea concedido el uso de la palabra a su abogado y a él; adjuntando como medios probatorios a sus descargos a) la copia de su DNI, b) la copia literal del predio sub materia, c) las hojas PU y HR de la Declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2016, y, d) copias de las sentencias expedidas por el Tercer Juzgado Mixto de Ventanilla y el Segundo Juzgado Penal de Ventanilla a su favor;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por el administrado recurrente, se debe precisar que el rol que tienen los administrados que ostenten algún interés en los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, contemplado en la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo de reversión iniciado contra los adjudicatarios quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta¹ del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993; razón por la cual el incumplimiento de dichas causales por parte de los adjudicatarios, le es extensivo también a la **Compra - Venta**, celebrada el 04 de julio de 2007, a favor del actual titular registral **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, de la **Partida Registral N° P01028995**;

Que, sobre el punto **1)** su apelación deviene en improcedente de conformidad con el numeral 206.2 del artículo 206° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que dice: *"Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo"*, no obstante a lo señalado, los argumentos presentados serán considerados como descargos a la resolución jefatural de inicio, los cuales serán contestados en los puntos siguientes;

Que, en cuanto a los puntos **2)** y **3)**, los medios probatorios presentados por el actual titular registral solo han demostrado que el predio sub materia ha sido transferido después de los 5 años de adjudicado, mas no queda desvirtuado el cumplimiento de la obligación contenida en el inciso 4) de la Cláusula Sexta de su contrato de adjudicación, la cual se condice con la causal de resolución contractual señalada en el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley

1 Clausula Sexta:

"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".





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

Abog. DIOPEMENE ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

07 MAR 2017

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 310 -2017-GRC/GGR-OGP-UAAP

N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, de igual manera, en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01028995, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios VICTOR HUGO GONZALES DIAZ y LUISA MARIA EUGENIA RUIZ SANCHEZ o LUISA MARIA EUGENIA RUIZ SANCHEZ DE GONZALES, según ficha RENIEC tratándose en ambos casos de la misma persona, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, el acto jurídico de compra venta inscrito con posterioridad en el Asiento 00002, tenía pleno conocimiento que no se realizó un contrato de compra – venta, sino un contrato de adjudicación, asimismo, la Ley N° 28703, fue publicada en el diario Oficial El Peruano en el año 2006, por lo que era de público conocimiento antes de efectuarse dicha compra venta, quedando descartada cualquier presunción de buena fe registral;

Que, asimismo, los puntos 4) 5) y 7), se precisa que la Ley N° 28703 y el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA que la reglamenta, solo tienen como objeto consolidar la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados por el Estado con los beneficiados de la primera etapa de consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec en el año 1993, de conformidad con el artículo 5° de la antes mencionada Ley y artículo 7^o del antes mencionado reglamento, con lo cual se acredita que el presente procedimiento no tiene carácter retroactivo ni inconstitucional, de igual manera, al ser este un procedimiento especial, 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 cuyo fin es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios;

Que, sobre el punto 6), de conformidad con inciso b, del numeral 8.2 del artículo 8° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, la anotación preventiva del presente procedimiento es indefinida, por lo que nos es aplicable el artículo 70° del Reglamento General de los Registros Públicos que dice: "Los asientos de anotación preventiva deben contener, de ser el caso, la indicación del plazo de su vigencia, el cual se encontrará determinado por las normas que autorizan su extensión" y no lo indicado en el artículo 66° de dicho reglamento;

Que, igualmente, sobre el punto 8), esta Corporación Regional no puede emitir opinión sobre temas de usurpación por ser competencia de otros fueros, asimismo, actuamos de acuerdo con lo establecido en el inciso 63.2³ del artículo 63° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, por lo que mientras no exista mandato judicial expreso que nos comuniquen el que debamos abstenernos de continuar con el presente procedimiento administrativo, el mismo seguirá su trámite con arreglo a Ley;

Que, en lo respectivo al punto 9), mediante Carta N° 010-2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 17 de enero de 2017, misma que fuera recibida el 26 de enero de 2017, se respondió a su solicitud de uso de la palabra, siendo que la fecha ni el abogado ni el actual titular registral se han presentado en la fecha indicada en la antes mencionada carta;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico – Legal de vistos; con fecha 13 de febrero de 2017, se procedió a realizar la Inspección Técnico – Legal, en el predio ubicado en la **Manzana C, Lote 1, Barrio XIV, Sector G, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al señor Elvís Pérez Rosales; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación consolidada; quedando demostrado que los adjudicatarios VICTOR HUGO GONZALES DIAZ y LUISA MARIA EUGENIA RUIZ SANCHEZ o LUISA MARIA EUGENIA RUIZ SANCHEZ DE GONZALES, según ficha RENIEC tratándose en ambos casos de la misma persona, incumplieron la obligación contenida 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, concluyendo fehacientemente; que dichos adjudicatarios, y el actual titular registral, no han fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio. Que la mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993;

² Artículo 7.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

"Son objeto de resolución de contrato y posterior reversión a favor del Estado 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. Serán objeto de reconocimiento aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones de la cláusula sexta de adjudicación".

³ "Sólo por ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa"



07 MAR 2017

Que, en ese sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, el mismo que guarda concordancia con el artículo 10° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, se debe disponer la inscripción de la presente resolución contractual ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, por el solo mérito de la misma;

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Texto Único Ordenado –T.U.O del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificado por la Ordenanza Regional N° 000010 del 01 de enero del 2017, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General N° 011-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 20 de enero de 2017, que encarga la responsabilidad funcional administrativa de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial dependiente de la Gerencia General Regional;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: SE DISPONE Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **VICTOR HUGO GONZALES DIAZ y LUISA MARIA EUGENIA RUIZ SANCHEZ o LUISA MARIA EUGENIA RUIZ SANCHEZ DE GONZALES**, según ficha **RENIEC** tratándose en ambos casos de la misma persona, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana C, Lote 1, Barrio XIV, Sector G, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01028995**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; a nombre del Gobierno Regional del Callao, en estricto cumplimiento de lo estipulado en el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, a la **Compra - Venta**, celebrada el 04 de julio de 2007, a favor del actual titular registral **JUAN ROGELIO SANTAYANA MANCCO**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, de la **Partida Registral N° P01028995**.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003**, de la Partida Registral N° **P01028995**.

ARTÍCULO CUARTO: La Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, procederá a la inscripción de lo aprobado en los Artículos Primero, Segundo y Tercero, por el solo mérito de la presente Resolución.

ARTÍCULO QUINTO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

Gobierno Regional del Callao

Guillermo Tarmeño

GPE Guillermo Tarmeño
JEFE (O) DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN
Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL