



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **029** -2017-GRC/GGR-OGP

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

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

Callao, 12 ABR. 2017

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-004515 de fecha 02 de marzo de 2017; presentado por el actual titular registral **SILVINO EMILIO TELLO AGUIRRE**, mediante el cual interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 011-2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 19 de enero de 2017; el Informe Legal N° 003-2017-GRC/GGR-OGP, de fecha 31 de marzo 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, 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° 011-2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 19 de enero de 2017; se dispuso resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **ELIZABETH NATIVIDAD SANCHEZ GAMARRA**, y restituirse el dominio del predio ubicado en la **Manzana O, Lote 20, Grupo Residencial 1, Sector E, Barrio XI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01025341**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; a nombre del Gobierno Regional del Callao; comprendiendo en sus efectos, el acto jurídico de compra venta otorgado a favor de **SILVINO EMILIO TELLO AGUIRRE**, que versa inscrito en el Asiento 00002 de la referida Partida Registral;

Que, con fechas 08 y 13 de febrero de 2017, se notificó la Resolución Jefatural N° 011-2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP, a los administrados que cuentan con interés en el presente procedimiento administrativo, conforme



Abog. DIOFEMENAS ESTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

12 ABR. 2017

se observa de los cargos de las notificaciones que obran en autos; verificándose de los actuados administrativos que obran en el expediente, que el actual titular registral SILVINO EMILIO TELLO AGUIRRE, ha interpuesto recurso de apelación contra la resolución indicada, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-004515 de fecha 02 de marzo de 2017, dentro del plazo de quince (15) días perentorios señalados en el inciso 207.2 del Artículo 207°, de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, los principales argumentos del recurso de apelación interpuesto por el impugnante, son los siguientes: 1) que la resolución impugnada no ha considerado la jerarquía de las Normas, puesto que la recurrida pretende desconocer su derecho a la propiedad y a la herencia respecto del predio sub materia, los mismos que se encuentran consagrados en los artículo 2° y 70° de la Constitución Política del Estado; 2) que a la fecha de celebración del contrato de compra venta a su favor, sobre el inmueble no pesaba ninguna carga, gravamen ni derecho alguno que limitara o restringiera su libre transferencia, conforme lo verificó del estudio de la Partida Registral correspondiente al predio, por lo que procedió a su compra en base al principio de la Buena fe Registral; 3) que se le están imputando los deberes que recaían en la adjudicataria que suscribió el contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993, del cual el recurrente no tenía ningún conocimiento; 4) que adquirió el predio nueve años después de que su vendedora lo haya adquirido mediante contrato de adjudicación de fecha 27/09/1993, sin embargo hace mal la apelada al sostener incumplimiento alguno en este extremo; 5) que resulta un hecho incongruente lo vertido en el décimo octavo considerando, al señalar que mediante inspección técnico legal del 08 de noviembre de 2016, se encontró en posesión a un tercero, siendo obvio que el mismo ya no es ocupado por su primigenia titular, siendo ahora poseído por su entorno familiar constituido por su conviviente Artemia Rodríguez Rengifo y sus dos menores hijos; 6) que no se ha efectuado un análisis de los hechos ni de la normatividad vigente, configurando una resolución carente de motivación fáctica y jurídica contraria al ordenamiento jurídico;

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, respecto al argumento 1) se observa que la resolución materia de impugnación 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 y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; en ese sentido, cabe precisar que los dispositivos legales antes mencionados no atentan contra lo establecido en la Constitución Política del Perú, toda vez que estos han sido emitidos sólo con el 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; así mismo, 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, que 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, referente al derecho de propiedad aludido por el actual titular registral, se pone en conocimiento que dicho derecho, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió la adjudicataria ELIZABETH NATIVIDAD SANCHEZ GAMARRA 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 les alcanzan los extremos del derecho que el recurrente señala tener;

Que, referente al argumento 2) cabe señalar que versa en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01025341, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y la adjudicataria ELIZABETH NATIVIDAD SANCHEZ GAMARRA, 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, motivo por el cual se desvirtúa la buena fe aludida por el actual titular registral SILVINO EMILIO TELLO AGUIRRE;



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 029 -2017-GRC/GGR-OGP

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

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

12 ABR. 2017

Que, respecto al argumento 3) cabe mencionarse 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, es uno que se encuentra subordinado al resultado de dicho procedimiento, el mismo que se lleva a cabo con los adjudicatarios que fueron beneficiados con los lotes del PECP, quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, sin embargo se observa de autos que la adjudicataria ELIZABETH NATIVIDAD SANCHEZ GAMARRA, no presentó documentación alguna; razón por la cual al no haberse desvirtuado el incumplimiento de las causales de resolución contractual inmersas en la mencionada cláusula, sobre todo la causal 4), la resolución del contrato de adjudicación le es extensivo también a la Compra - Venta, otorgada a favor del recurrente SILVINO EMILIO TELLO AGUIRRE;

Que, en relación al argumento 4), se tiene que de la verificación de la resolución impugnada, se observa que esta dispuso la resolución del Contrato de Adjudicación respecto del predio sub materia, por incumplimiento del numeral 4) de la cláusula sexta, que señala: 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, no por incumplimiento del numeral 3), que hace referencia a "(...) no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique, antes del término de cinco (5) años (...)"; razón por la cual el presente argumento queda desvirtuado;

Que, en cuanto al argumento 5), corresponde señalar que mediante la Hoja de Ruta N° 013202 de fecha 03 de junio de 2015, el impugnante SILVINO EMILIO TELLO AGUIRRE señaló que la señora Artemia Rodríguez Rengifo, en un accionar evidentemente inescrupuloso y fraudulento pretende adjudicarse y usurpar ilícitamente el predio sub materia, siendo dicha persona quien se encontró en posesión del predio sub materia al momento en que se llevó a cabo la inspección Técnico - Legal de fecha 08 de noviembre de 2016; no obstante a través del presente recurso el referido impugnante señala que la mencionada posesionaria forma parte de su vínculo familiar; razón por la cual la Administración ante la contradicción de los argumentos señalados, a fin de resguardar en todo momento el debido procedimiento administrativo y de mejor resolver el recurso de apelación materia de análisis, con fecha 09 de marzo de 2017 realizó una nueva inspección técnica legal en el lote de terreno adjudicado, encontrando en posesión del mismo a la señora Artemia Rodríguez Rengifo, la misma que no señala tener vínculo alguno con el recurrente, es más a fin de demostrar su posesión presenta Constancias de posesión de abril de 2007, octubre de 2011 y octubre de 2015, emitidas por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad de Ventanilla y de la Municipalidad Provincial del Callao, recibo de luz, fotos del predio, y otros documentos; quedando desvirtuado el presente argumento;

Que, respecto al argumento 6) se tiene del análisis de la impugnada, que quien ejerce 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; debiendo tenerse en cuenta que durante el desarrollo del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato, la administración ha garantizado el derecho al debido procedimiento administrativo de los administrados que cuentan con interés en el presente procedimiento administrativo, conforme se desprende de autos;

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 el actual titular registral SILVINO EMILIO TELLO AGUIRRE, contra la Resolución Jefatural N° 011-2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 19 de enero de 2017, que dispuso Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con la adjudicataria ELIZABETH NATIVIDAD SANCHEZ GAMARRA, respecto del predio inscrito en la Partida Registral N° P01025341, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; 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 en el presente procedimiento administrativo; de conformidad con lo previsto en la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,

 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
[Handwritten Signature]
CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del P.E.C.P. Y P.P.N.P.

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

[Handwritten Signature]
Abog. DIOFEMENES ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

12 ABR. 2017