



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **1141** -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao,

06 JUL. 2017

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 20 de marzo de 2014; los cargos de las notificaciones de fechas 14 de mayo y 17 de junio de 2015; el Informe Técnico Legal N° 123-2017-GRC/GGR/OGP/JHO-ATM, del 30 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, 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 -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 **JULIO CESAR NUÑEZ CARBAJAL**, respecto del predio ubicado en la **Manzana J, Lote 2, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01029112**, 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;



Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE (e) DE OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, visualizada la Partida Registral N° P01029112 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del Asiento 00002, una inscripción de compra venta, otorgada a favor de RICARDO DUEÑAS SAUÑE; siendo el actual titular registral del predio sub materia, motivo por el cual cuenta con legítimo interés en el presente procedimiento;

Que, con fechas 14 de mayo y 17 de junio de 2015, se notificó la Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECYPYPPNP, del 20 de marzo de 2014, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, al adjudicatario JULIO CESAR NUÑEZ CARBAJAL, y, al actual titular registral RICARDO DUEÑAS SAUÑE, respectivamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, según consta en los cargos de las notificaciones que obran en autos; otorgándoles el plazo de 15 días calendarios, para la presentación de medios probatorios;

Que, de la revisión en el Sistema de trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el adjudicatario JULIO CESAR NUÑEZ CARBAJAL, no presentó sus medios probatorios dentro ni fuera del plazo otorgado, pese haber sido debidamente notificado, no obstante se verificó que el actual titular registral RICARDO DUEÑAS SAUÑE, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-015437 de fecha 01 de julio de 2015, ha presentado su descargo, el mismo que a fin de resguardar el derecho a la defensa que le asiste, se procederá a su evaluación a través de la presente;

Que, los principales argumentos del escrito presentado, son los siguientes: 1) que el adjudicatario originario le transfirió el predio sub materia posterior al término de 5 años establecidos en el inciso tercero de la cláusula sexta, por lo que su compra venta no se encuentra afecto a la resolución de contrato de adjudicación, al no haberse incumplido las condiciones establecidas en la mencionada cláusula; 2) que el presente procedimiento administrativo, es injusto y arbitrario al vulnerar su derecho a la propiedad adquirido, así mismo solicita se le reconozca su derecho de propiedad, en aplicación del artículo 5° de la Ley N° 28703; 3) que adquirió el predio sub materia a título oneroso y de buena fe, mediante contrato de compra venta de su anterior propietario, toda vez que no existía carga inscrita que impidiera su transferencia, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil; 4) que la Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECYPYPPNP, pretende aplicar de forma retroactiva la Ley N° 28703. Así mismo adjunta como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad del recurrente, b) Copia Literal del predio sub materia, c) Declaración Jurada de Impuesto Predial del año 2015, d) Estado de cuenta corriente al 26 de junio de 2015, y e) Título Archivado N° 01A0042555;

Que, del análisis del escrito presentado, se pone en conocimiento que el presente procedimiento administrativo es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de la LEY Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA ; en ese 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 de propiedad privada transferidos por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec que se encuentren afectados 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 condiciones establecidas en dicha cláusula;

Que, respecto al argumento 1) cabe señalar que de la verificación de los medios probatorios presentados por el recurrente, se observa que el predio sub materia fue transferido en venta a favor del actual titular registral RICARDO DUEÑAS SAUÑE, con fecha posterior a los cinco años establecidos en el numeral 3) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, motivo por el cual no se ha configurado en el presente procedimiento el incumplimiento de dicha causal;

Que, respecto al Rol de los administrados distintos a los adjudicatarios originarios, 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; se precisa que este es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo, iniciado contra los adjudicatarios 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, de fecha 27 de septiembre de 1993. le correspondió al adjudicatario JULIO CESAR NUÑEZ CARBAJAL, demostrar el cumplimiento de la cláusula mencionada: sin embargo, de la verificación de los actuados administrativos que obran en el expediente, se observa que dichos adjudicatario, no presentó documentación alguna que demostrara el cumplimiento de las condiciones establecidas en la mencionada cláusula, sobre todo la referente a la causal 4), 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";

Que, así mismo respecto a los medios probatorios presentados por el actual titular registral RICARDO DUEÑAS SAUÑE, sólo demuestran que adquirió el predio sub materia por contrato de compra venta, hecho que la Administración no ha puesto en duda, sin embargo estos son insuficientes para demostrar que el adjudicatario del inmueble en cuestión, cumplió con las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta;





CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **1141** -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

Que, en referente al **argumento 2)** se precisa que el presente procedimiento administrativo, no vulnera ni atenta contra el derecho de propiedad aludido por el actual titular registral, a razón que dicho derecho, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió el adjudicatario **JULIO CESAR NUÑEZ CARBAJAL** 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 alcanza los extremos del derecho que señala tener;

Que, sobre lo argumentado en el **punto 3)** se pone en conocimiento que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01029112**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con el adjudicatario **JULIO CESAR NUÑEZ CARBAJAL**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento para las inscripciones posteriores (Asiento 00002), 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 recurrente, en base al Principio de Publicidad Registral;

Que, así mismo corresponde señalar que la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, son dispositivos legales de carácter especial, propias del Derecho Público, por lo que **no le es aplicable lo estipulado en el Código Civil**;

Que, respecto al argumento 4) se precisa que la Ley N° 28703 y demás normas legales, no se han aplicado retroactivamente, toda vez que las mismas 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, a mayor abundamiento, según **Informe Técnico Legal N° 123-2017-GRC/GGR/OGP/JHO-ATM**, del **30 de marzo de 2017**, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha **16 de noviembre de 2016**, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la **Manzana J, Lote 2, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al señor **RICHARDSON AVILA QUISPE**; quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con una edificación determinada como regular en situación precaria; por lo que queda demostrado que el adjudicatario **JULIO CESAR NUÑEZ CARBAJAL**, incumplió la obligación señalada 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 dicho adjudicatario ni el actual titular registral, han fijado residencia o domicilio habitual en el lote sub materia. 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.

Que, en ese sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Supremo 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 -TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028, de fecha 20 de diciembre de 2011, y modificado por la Ordenanza Regional N° 000010 del 27 de diciembre de 2016, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General Regional N° 011-2017-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR de fecha 20 de enero de 2017, que encarga las responsabilidades administrativas de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial dependiente de la Gerencia General Regional;

SE RESUELVE:



ARTÍCULO PRIMERO: SE DISPONE Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **JULIO CESAR NUÑEZ CARBAJAL**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana J, Lote 2, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01029112**, 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 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, la compra venta otorgada a favor de **RICARDO DUEÑAS SAUÑE**, que versa inscrita en el **Asiento 00002** de la **Partida Registral N° P01029112**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Registral N° **P01029112**.

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 interesados intervinientes 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**
 CPC ~~Callao~~ **Alfonso Cisneros Tarmayo**
 JEFE (e) DE LA OFICINA DE ADQUISICIÓN
 Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
 COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
 REGIONAL DEL CALLAO

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
 JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO