



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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **063** -2017-GRC/GGR-OGP

Callao, **24 JUL. 2017**

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-027776 de fecha 05 de diciembre de 2016, presentado por la actual titular registral **DORA CHRISTIA GIOVANNI VELA MEZA**, mediante el cual interpone recurso de apelación contra la **Resolución Jefatural N° 875-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **31 de octubre de 2016**; señalando domicilio procesal en el Jirón Miroquesada N° 376 Ofc. 503 – Lima Cercado; el **Informe Legal N° 051-2017-GRC/GGR-OGP**, de fecha **07 de julio 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, mediante Resolución Jefatural N° 875-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 31 de octubre de 2016; se declaró improcedente el recurso de Reconsideración interpuesto por la administrada **DORA CHRISTIA GIOVANNI VELA MEZA**, contra la **Resolución Jefatural N° 458-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **28 de junio de 2016**, que resolvió el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios **LUIS ERNESTO MUÑOZ SIU – CHOG** y **CARMEN GLORIA BRINGAS SEMPERTEGUI**, respecto del predio ubicado en la **Manzana I, Lote 11, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° **P01028666**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en mérito de haber incurrido en la causal de Resolución Contractual contenida en el numeral 4),



Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ

JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

de la cláusula sexta del mencionado contrato; comprendiendo en sus efectos la compra venta inscrita en el **Asiento 00004**, de la **Partida Registral N° P01028666**, otorgado a favor de la actual titular registral **DORA CHRISTIA GIOVANNI VELA MEZA**, así como la Hipoteca otorgada a favor del administrado **ERICK BOBADILLA MEZA**, la cual versa inscrita en el **Asiento 00005**, de la referida partida registral;

Que, con fechas **16 y 21 de noviembre de 2016**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 875-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **31 de octubre de 2016**, a los administrados que cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento, 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 de los actuados administrativos que obran en el expediente, que la actual titular registral **DORA CHRISTIA GIOVANNI VELA MEZA**, ha interpuesto recurso de apelación contra la resolución incoada y contra la **Resolución Jefatural N° 458-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**; a través de la **Hoja de Ruta N° SGR-027776** de fecha **05 de diciembre 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, de lo expuesto en el considerando precedente, se observa de autos que la **Resolución Jefatural N° 458-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, ya ha sido materia de impugnación en el presente procedimiento administrativo, toda vez que la recurrente **DORA CHRISTIA GIOVANNI VELA MEZA** interpuso recurso de Reconsideración contra dicho acto administrativo, el mismo que fue resuelto a través de la **Resolución Jefatural N° 875-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**; donde se declaró su improcedencia, al no haber cumplido con la exigencia legal establecida en el artículo 208° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, referente a la presentación de prueba nueva; en ese sentido cabe aclarar que el presente recurso de apelación se entenderá interpuesto únicamente contra la segunda de las resoluciones mencionada en el presente párrafo;

Que, habiéndose realizado la aclaración arriba indicada, se tienen como principales argumentos del recurso de Apelación interpuesto por la impugnante, los siguientes: **1)** que se pretende comprenderla en un proceso de resolución de contrato en el cual la recurrente no formó parte, siendo que es un tercero ajeno a los acuerdos tomados en el contrato de adjudicación; **2)** que la recurrente adquirió el predio sub materia de buena fe mediante contrato de compra venta suscrito con los anteriores titulares, efectuada en el año 1996, no existiendo anotación previa que publicitara gravamen o carga que impidiera la señalada transferencia, por lo que se encuentra incurso en lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil; **3)** que se está atentado contra su derecho de propiedad consagrado en el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, siendo que la Constitución es la máxima norma por jerarquía, no se puede vulnerar derechos adquiridos basados en normas de menor rango; **4)** que han transcurrido más de 20 años desde la inscripción de su derecho de propiedad, en ese sentido la autoridad administrativa debe tener en cuenta la prescripción dispuesta en el artículo 2001 del Código Civil; **5)** que la Ley 28703, no norma proceso alguno de expropiación, no siendo la vía administrativa la idónea para cuestionar su derecho de propiedad;

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, es la Oficina de Gestión Patrimonial, de esta Corporación Regional;

Que, sobre el argumento 1) cabe señalar, 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; 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<sup>1</sup> del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993. Por tal motivo, se tiene que la carga de la prueba en el procedimiento de Reversión recae en los adjudicatarios y en los administrados que ostente algún interés. Sin embargo, de la verificación de los actuados administrativos que obran en el expediente, se observa que los adjudicatarios **LUIS ERNESTO MUÑOZ SIU-CHOG** y **CARMEN GLORIA BRINGAS**

<sup>1</sup> **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 DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO

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. **063** -2017-GRC/GGR-OGP

**SEMPERTEGUI**, no presentaron documentación alguna, que demostrara el cumplimiento de las condiciones establecidas en la mencionada cláusula, sobre todo la referida a la causal 4); de igual forma se observa que el administrado **ERICK BOBADILLA MEZA**, tampoco presentó sus medios probatorios;

Que, así mismo, y siendo que el recurso de apelación tiene como finalidad la reevaluación de medios probatorios que ya fueron materia de pronunciamiento por el inferior jerárquico; se verifica de los actuados administrativos que obran en el expediente, que la actual titular registral **DORA CHRISTIA GIOVANNI VELA MEZA**, ha presentado como medios probatorios en el presente procedimiento copia simple de los siguientes documentos: A) Documento Nacional de Identidad de la recurrente, B) Copia Literal de la Partida Registral del predio sub materia, C) Resolución Jefatural N° 875-2016-GRC-GA-OGP-JPECPYPPNP, D) Resolución Jefatural N° 458-2016-GRC-GA-OGP-JPECPYPPNP. Sin embargo de la evaluación de los mismos, se tiene que no logran demostrar el cumplimiento del inciso 4) de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, que señala: "*El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...) Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno*";

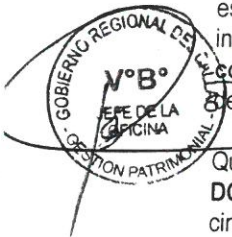
Que, referente al argumento 2), se precisa, que versa en el Asiento 00001 de la **Partida Registral N° P01028666**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios **LUIS ERNESTO MUÑOZ SIU-CHOG** y **CARMEN GLORIA BRINGAS SEMPERTEGUI**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento para las inscripciones posteriores (Asientos 00004 y 00005), 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, no obstante, se observa que el predio sub materia fue transferido en venta a favor de la actual titular registral **DORA CHRISTIA GIOVANNI VELA MEZA**, con fecha 29 de setiembre de 1996, siendo dicha fecha anterior a los cinco años establecidos en el numeral 3) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, que señala: "*El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...) 3. A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique, antes del término de cinco (5) años; (...)*"; motivo por el cual se ha configurado en el presente procedimiento el incumplimiento de dicha causal;

Que, sobre el argumento 3), se desvirtúa que el presente procedimiento se haya llevado a cabo colisionando con los derechos garantizados por la Constitución, toda vez que el derecho de propiedad aludido por la recurrente, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribieron los adjudicatarios del predio sub materia 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 mismo a los adjudicatarios **LUIS ERNESTO MUÑOZ SIU-CHOG** y **CARMEN GLORIA BRINGAS SEMPERTEGUI**, por ende tampoco a la actual titular registral **DORA CHRISTIA GIOVANNI VELA MEZA**;

Que, referente al argumento 4), se precisa que la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 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, en ese sentido no es aplicable al presente procedimiento la figura legal de prescripción extintiva contenida en el artículo 2001 del Código Civil, motivo por el cual, en aplicación del numeral 8.2 b) del artículo 8 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se inscribió de acuerdo a Ley, en el **Asiento N° 00006** de la **Partida Registral N° P01028666**, la Anotación Preventiva por tiempo **INDEFINIDO**, deviniendo en no amparable la prescripción planteada;

Que, respecto al argumento 5), cabe señalar, que la expropiación no es aplicable al presente procedimiento, toda vez que este se regula bajo normas públicas de carácter especial (Ley N° 28703, su Reglamento y los demás dispositivos legales aplicables al procedimiento administrativo); cuyo objeto es 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, a razón de lo expuesto en los considerandos precedentes, se tiene que quienes ejercieron la competencia administrativa al adoptar las decisiones dispuestas en la **Resolución Jefatural N° 875-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **31 de octubre de 2016** y en la **Resolución Jefatural N° 458-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **28 de junio de 2016**, expone en forma sucinta –pero suficiente– las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican las decisiones tomadas; 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 la actual titular registral **DORA CHRISTIA GIOVANNI VELA MEZA**, contra la **Resolución Jefatural N° 875-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **31 de octubre de 2016**, que declaró improcedente el recurso de reconsideración interpuesto contra la **Resolución Jefatural N° 458-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **28 de junio de 2016**; por los fundamentos expuestos, 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.

**ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR**, con copia de la presente Resolución a los administrados interesados 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)

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