

26 OCT. 2017

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



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **1719** -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao, 26 OCT. 2017

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 861-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 19 de agosto de 2015; los cargos de las cédulas de notificación de fecha 25 de noviembre de 2015; las publicaciones en los diarios El Callao y El Peruano de fecha 19 y 20 de mayo de 2016, respectivamente; y el Informe Técnico Legal N° 300-2017-GRC/GGR-OGP/USRC/JHO-MARO, del 15 de agosto 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 setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y **ARMANDO CALLAÑAUPA CASAVILCA y CRODOALDINA DE LA CRUZ MUÑOZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana A, Lote 18, Sector G, Grupo Residencial 3, Barrio XV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01030041**, 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



26 OCT. 2017

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



1719

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

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, la Administración notificó la **Resolución Jefatural N° 861-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 19 de agosto de 2015, que declara iniciado el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho del propiedad según sea el caso, en el domicilio que figura en el DNI de la adjudicataria **CRODOALDINA DE LA CRUZ MUÑOZ**, según se advierte del cargo de la cédula de notificación con fecha 25 de noviembre de 2015; en estricto cumplimiento del Artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

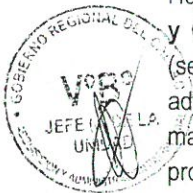
Que, al advertirse el fallecimiento del adjudicatario **ARMANDO CALLAÑAUPA CASAVILCA** y existiendo una sucesión indeterminada con derechos expectativos, se le notificó a la sucesión de dicho adjudicatario a través del diario El Callao y El Peruano de fecha 19 y 20 de mayo de 2016, respectivamente; asimismo, visualizada la **Partida Electrónica N° P01030041**, se aprecia que el predio sub materia fue materia de la compra venta celebrada a favor de **JENNIFER ISABEL TACILLA DE LA CRUZ** inscrita en el Asiento 00002 el 06 de octubre de 2010;

Que, en ese sentido, ésta Corporación Regional al constatar la existencia de otra administrada con el legítimo interés para formar parte en el Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato o Reconocimiento según sea el caso, procedió a notificarle la **Resolución Jefatural N° 861-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, a la actual titular registral **JENNIFER ISABEL TACILLA DE LA CRUZ**, el 25 de noviembre de 2015;

Que, una vez vencido el plazo de 15 días naturales otorgados por ésta Corporación Regional, se procedió a la búsqueda de Hojas de Ruta presentadas por los adjudicatarios **ARMANDO CALLAÑAUPA CASAVILCA** (representado por su sucesión) y **CRODOALDINA DE LA CRUZ MUÑOZ** (según Partida Registral) o **CRODOALDINA JUANA DE LA CRUZ MUÑOZ** (según DNI), verificándose en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que dicha adjudicataria presentó el escrito signado con la **Hoja de Ruta N° SGR-029468**, de fecha 09 de diciembre de 2015, manifestando que a la fecha es ajena al mismo por cuanto no es propietaria del predio sub materia, debiéndosele excluir del procedimiento administrativo e interpone la excepción de falta de legitimidad para obrar pasiva; asimismo, la actual titular registral **JENNIFER ISABEL TACILLA DE LA CRUZ** presentó el escrito signado con la **Hoja de Ruta N° SGR-029469**, de fecha 09 de diciembre de 2015; mediante la cual haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste y que es garantizada por ésta Corporación Regional, hace sus descargos indicando: que solicitan la suspensión de la resolución de contrato; deduce la nulidad y la excepción de prescripción contra la resolución que da por iniciado el procedimiento administrativo de reversión o reconocimiento del derecho de propiedad según sea el caso; por cuanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2001, numeral 1 del Código Civil, debe de reconocérsele su derecho de propietaria del predio sub materia e invoca la buena fe registral;

Que, es preciso señalar que, el presente procedimiento es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de 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 DECRETO SUPREMO N° 020-2016-VIVIENDA; en este sentido, el procedimiento administrativo a cargo de esta Corporación Regional, tiene como objeto la resolución de los contratos o reconocer el derecho de propiedad; según corresponda de 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; así como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones establecidas en dicha cláusula;

Que, en atención a lo señalado por la adjudicataria **CRODOALDINA DE LA CRUZ MUÑOZ** (según Partida Registral) o **CRODOALDINA JUANA DE LA CRUZ MUÑOZ** (según DNI) que no es propietaria del predio bus materia, se debe precisar que tienen la calidad de adjudicataria conforme a las disposiciones contenidas en la normativa citada en el párrafo precedente; por lo que debe desestimarse la excepción de falta de legitimidad para obrar; en cuanto a lo manifestado por la actual titular registral **JENNIFER ISABEL TACILLA DE LA CRUZ**; sus medios probatorios ofrecidos son insuficientes para demostrar el cumplimiento de la obligación estipulada en el numeral 4), de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, configurándose la causal de resolución contractual, establecida en el inciso e) del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, en tal sentido no se han desvirtuado las imputaciones formuladas por la administración, más aún, si las citadas



26 OCT 2017
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **1719** -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

normas legales disponen que hasta que no se concluya de ser el caso, con el Reconocimiento de la Propiedad de los Adjudicatarios, respecto del predio sub materia conforme lo dispone el artículo 5° de la Ley N° 28703, y artículo 7° del Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, que al ser un procedimiento especial, no es aplicable lo estipulado en el Código Civil; por cuanto, no les alcanzan los extremos del derecho de propiedad; el cual es otorgado a los adjudicatarios cuando hayan cumplido con cada una de las obligaciones establecidas en la mencionada cláusula contractual, específicamente la referida al ejercicio de la posesión y vivencia efectiva del predio adjudicado, situación que no se ha producido en el presente caso, desestimando la excepción de prescripción formulada;

Que, en cuanto al argumento de Buena Fe Registral, es preciso indicar que en aplicación del artículo 2012° del Código Civil, "se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones"; por lo que no procede el argumento de la actual titular registral en ese extremo, por cuanto el Principio de Fe Pública Registral que confieren los registros sobre la veracidad y certeza en el momento de la inscripción de algún acto, como se ha producido en el presente caso con la anotación preventiva inscrita en el **Asiento 00003** de la **Partida Registral N° P01030041**; en la cual figura inscrito el inmueble sub materia;

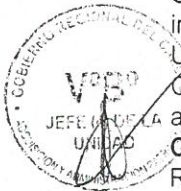
Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal de vistos emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fechas 11 de agosto; 24 de julio y 17 de julio de 2017, se procedió a realizar la inspección técnica, en el predio ubicado en la **Manzana A, Lote 18, Sector G, Grupo Residencial 3, Barrio XV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01030041**; no se encontró posesionario alguno, estando ausente, existiendo una edificación precaria y en estado regular; quedando demostrado que los adjudicatarios **ARMANDO CALLAÑAUPA CASAVILCA** (representado por su sucesión) y **CRODOALDINA DE LA CRUZ MUÑOZ** (según Partida Registral) o **CRODOALDINA JUANA DE LA CRUZ MUÑOZ** (según DNI), incumplieron con la obligación contenida en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; la cual se condice con la 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 en consecuencia, dicha adjudicataria y el adjudicatario **ARMANDO CALLAÑAUPA CASAVILCA** (representado por su sucesión); así como la actual titular registral **JENNIFER ISABEL TACILLA DE LA CRUZ** 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 septiembre de 1993;

Que, en ese sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; modificado por 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 –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 modificada por la Ordenanza Regional N° 000010 del 27 de diciembre del 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 la resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **ARMANDO CALLAÑAUPA CASAVILCA** (representado por su sucesión) y **CRODOALDINA DE LA CRUZ MUÑOZ** (según Partida Registral) o **CRODOALDINA JUANA DE LA CRUZ MUÑOZ** (según DNI), por lo



1719

expuesto en los considerandos precedentes; y asimismo RESTITUYASE el dominio del predio ubicado en la **Manzana A, Lote 18, Sector G, Grupo Residencial 3, Barrio XV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01030041**, 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 por el Decreto Supremo 020-2016-VIVIENDA.



ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual la compra venta otorgada a favor de **JENNIFER ISABEL TACILLA DE LA CRUZ**, la misma que obra inscrita en el **Asiento N° 00002**, con fecha de inscripción 06 de octubre de 2010 en la Partida Registral N° **P01030041**; conforme a los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Registral N° **P01030041**.

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. Guillermo Pacheco Farnese
JEFE DE LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN
Y ADMINISTRACIÓN DEL TERRITORIO

26 OCT. 2017

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


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