



01 MAR. 2018

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 201 -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao, 01 MAR. 2018

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

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; la Resolución Jefatural N° 079-2017-GRC/GGR-OGP, del 18 de agosto de 2017; los cargos de las Notificaciones de fecha 13 de setiembre, 27 de octubre, 30 de octubre y 12 de diciembre de 2017; el Informe Técnico Legal N° 082-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 29 de enero de 2018; 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 -T.U.O. 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 **CESAR AUGUSTO VARGAS SILDARRIAGA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 5, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027658**, 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, visualizada la **Partida Registral N° P01027658** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del **Asiento 00004**, la transferencia del predio sub materia mediante contrato de compra venta otorgado a favor de **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ**; así mismo, versa en el **Asiento 00005**, la transferencia del predio sub materia mediante contrato de compra venta otorgado a favor de **HENRY GREGORIO MORAN CHAVEZ y GREGORIA SUYO CARRION**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, a través de la **Resolución Jefatural N° 593-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **04 de julio de 2014**, se dejó sin efecto la **Resolución Jefatural N° 173-2010-GRC/GA/JPECP**, de fecha **02 de noviembre de 2010**, que resolvió el Contrato de Adjudicación, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01027658**, al no haberse notificado conforme a Ley a **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ**, quien ya contaba con legítimo interés en el presente procedimiento, retro trayendo el procedimiento a su estado inicial;

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

Que, mediante **Resolución Jefatural N° 056-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **13 de febrero de 2015**, se dejó sin efecto la **Resolución Jefatural N° 173-2010-GRC/GA/JPECP**, de fecha **02 de noviembre de 2010**, que resolvió el Contrato de Adjudicación, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01027658**, al no haberse notificado conforme a Ley a **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ**, quien ya contaba con legítimo interés en el presente procedimiento. No obstante el referido acto administrativo fue declarado Nulo a través de la **Resolución Jefatural N° 079-2017-GRC/GGR-OGP**, del **18 de agosto de 2017**, al haberse emitido una duplicidad de Resoluciones Jefaturales

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

emitidos sobre el mismo acto administrativo; notificó la **Resolución Jefatural N° 079-2017-GRC/GGR-OGP**, del **18 de agosto de 2017** y la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, del **16 de octubre de 2008**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, al adjudicatario **CESAR AUGUSTO VARGAS SALDARRIAGA**, al administrado **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ**, y a los actuales titulares **HENRY GREGORIO MORAN CHAVEZ y GREGORIA SUYO CARRION**; según consta en los cargos de las notificaciones que obran en autos; otorgándoles el plazo de quince (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 administrado **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ**, se apersonó al presente procedimiento administrativo a través de las siguientes Hojas de Ruta: N° 024474 del 14 de diciembre de 2010, N° 029774 del 12 de octubre de 2011, N° 008356 del 11 de abril de 2014, N° SGR-011037 del 11 de mayo de 2015, N° SGR-021340 del 26 de setiembre de 2017, y N° SGR-025033 del 13 de noviembre de 2017;

Que, los principales argumentos señalados por el administrado **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ**, son los siguientes: **1)** Que el recurrente no está obligado al cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, ya que no tiene la condición de adjudicatario al haber adquirido el bien como tercero, sin la referida cláusula por no ser vinculante, así como tampoco le es aplicable la Ley N° 28703, toda vez que el adjudicatario, si cumplió a cabalidad la cláusula sexta del contrato de adjudicación, habiendo construido un módulo, donde vivió desde el año 1994, **2)** que está acreditado fehacientemente su calidad de propietario del inmueble sub materia al haberlo adquirido de su anterior propietario, conforme se encuentra inscrito en el Asiento 00004 de la Partida Registral N° P01027658, derecho que se encuentra resguardado en el artículo 70° de la Constitución Política del Estado; **3)** Que adquirió la propiedad del predio sub materia, al amparo de la fe pública registral, libre de carga o gravamen en la SUNARP; **4)** que la cláusula sexta del contrato de adjudicación data desde 1993, esto hace ya más de 21 años, por lo que dicha cláusula ha prescrito de puro derecho, de conformidad con el Artículo 2001° del Código Civil, **5)** Que el Gobierno Regional del Callao no tiene facultades para realizar las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, toda vez que la Ley N° 28703, indica que los facultados son el Ministerio de Vivienda en coordinación con la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; **6)** Que solicita se suspenda el presente procedimiento de reversión, toda vez que el predio se encuentra en litigio judicial de desalojo; **7)** Que ha cumplido con sus obligaciones de propietario pues ha pagado los impuestos correspondientes. Adjuntando a sus escritos, copia simple de los siguientes documentos: a) cédula de notificación del 30 de octubre de 2017 y Proveído N° 001-2009-GRC-GA/JPECP; b) Escritura Pública de compra venta del inmueble sub materia; c) Copia Literal de la Partida Registral N° P01027658; d) Recibo de pago por concepto de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales cancelados el 02.12.2008 y 22 de febrero de 2016; e) Declaración Jurada de Impuesto Predial 2016; f) Demanda de desalojo interpuesta por el recurrente, de fecha 24 de mayo de 2016; g) Resolución Número Uno del 27 de mayo de 2016; h) Documento Nacional de Identidad del recurrente; i) Acta de Conciliación por inasistencia de una de las partes;





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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **201** -2018-GRC/GGR-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

01 MAR. 2018

Que, del análisis de los escritos presentados por el administrado JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ, respecto al argumento 1), se precisa que el presente procedimiento 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 este 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 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, así mismo cabe señalar, que el 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; 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. 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, sólo correspondiéndole a esta Corporación Regional verificar si los documentos presentados por los interesados, demuestran fehacientemente el cumplimiento de la mencionada cláusula:

Que, en ese sentido le correspondió al adjudicatario CESAR AUGUSTO VARGAS SALDARRIAGA, demostrar que no incumplió ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo, dicho administrado no se apersonó al presente procedimiento, razón por la cual no desvirtuó las imputaciones contenidas en la resolución de inicio del procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio, sobre todo lo referente a la causal 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; (el subrayado es nuestro);

Que, así mismo respecto a los documentos presentados por el administrado JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ, se tiene que estos sólo demuestran que adquirió la titularidad del predio sub materia mediante contrato de compra venta celebrado con el adjudicatario, hecho que la Administración no ha puesto en duda; sin embargo, dichos documentos no demuestran el cumplimiento por parte del adjudicatario CESAR AUGUSTO VARGAS SALDARRIAGA de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, más aún si el recurrente en sus descargos señala que el referido adjudicatario tomó posesión del lote de terreno adjudicado desde el año 1994; cuando la causal 4) señala el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno, es decir la posesión acreditada debe ser la realizada de 1993 a 1996); motivo por el cual, se desvirtúa el cumplimiento del Contrato de adjudicación aludido;

Que, sobre el argumento 2) se precisa que la adjudicación sólo configura uno de los modos de adquisición de la propiedad, siempre y cuando dicha adjudicación no se encuentre condicionada al cumplimiento de cláusulas obligatorias, en ese sentido, se tiene que los beneficiarios de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, antes de firmar el contrato de adjudicación que suscribieron con el Estado, tuvieron pleno conocimiento de las causales de resolución contractual que condicionaba el derecho de propiedad de los adjudicatarios; razón por la cual al no demostrarse tal cumplimiento, no le alcanza los derechos del reconocimiento de la Propiedad que dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, al adjudicatario CESAR AUGUSTO VARGAS SALDARRIAGA, por ende tampoco al administrado JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ. En ese sentido, se desvirtúa que se haya colisionado con las normas constitucionales vigentes;

Que, referente al argumento 3) se pone en conocimiento que versa en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01027658, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario CESAR AUGUSTO VARGAS SALDARRIAGA, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento que no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación, así mismo en el Asiento 00003 de la misma partida registral versa la Anotación Preventiva del Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato; en ese sentido se tiene que la compra venta otorgada a favor del administrado JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ, se inscribió con fecha posterior a las inscripciones mencionadas, conforme se desprende del Asiento 00004 de la referida Partida Registral; con lo que se desvirtúa la buena fe aludida por el recurrente, toda vez que en base al Principio de Publicidad Registral, las anotaciones y cargas son de público conocimiento, para las posteriores inscripciones;



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

Que, respecto al argumento 4) corresponde señalar, 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 de Reversión la figura legal de prescripción extintiva contenida en el artículo 2001 del Código Civil; deviniendo en no amparable la prescripción

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

01 MAR. 2018

Señalar que el procedimiento administrativo de Reversión es uno de **naturaleza especial**, el mismo que no contempla la figura de la prescripción por incumplimiento de plazos; en ese sentido y en aplicación del numeral 8.2 b) del artículo 8 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se inscribe la Anotación Preventiva del inicio del presente procedimiento administrativo dispuesto por la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, del 16 de octubre de 2008, en el Asiento 00003 de la Partida Registral N° P01027658, la misma que tiene carácter de **INDEFINIDA**.

Que, respecto al **argumento 5)** se señala, que mediante el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, estableciéndose que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao. Siendo esta Corporación Regional la entidad pertinente para llevar a cabo la resolución de los contratos de adjudicación, o reconocimientos de derecho, según corresponda; así mismo, cabe señalar, que a través del Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, se modificó el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 28703, determinándose 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.

Así mismo, con Resolución Ministerial N°398-2016-VIVIENDA, publicada el 03 de diciembre de 2016, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, dio por concluido el proceso de transferencia de las funciones especificadas en los literales a), b) y c) del artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales a favor de esta Corporación Regional, para que se encargue de la administración y adjudicación de los terrenos de propiedad del Estado que se encuentren dentro de toda la circunscripción de la Provincia Constitucional del Callao.

Que, sobre el **argumento 6)** se precisa, que al no existir un mandato judicial expreso emitido por el órgano jurisdiccional, exigiéndole a esta administración abstenerse de continuar con el presente procedimiento administrativo de Reversión, **corresponde continuar con el trámite del mismo**, de conformidad con lo señalado en el artículo 72.2° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS, el mismo que señala: "*Solo por Ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa*".

Que, referente al **argumento 7)** se precisa que los recibos de pago por concepto Impuesto Predial y Arbitrios Municipales presentados por el recurrente, no constituye documento probatorio que acredite posesión;

Que, así mismo de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que los actuales titulares registrales **HENRY GREGORIO MORAN CHAVEZ y GREGORIA SUYO CARRION**, se apersonaron al presente procedimiento, presentando sus descargos vía el escrito signado con la **Hoja de Ruta N° SGR-029125**, del 27 de diciembre de 2017, argumentando lo siguiente: **1)** que el adjudicatario originario cumplió a cabalidad con las obligaciones de la cláusula sexta, por tal motivo no corresponde iniciar el presente procedimiento de Reversión; **2)** que el adjudicatario ha cumplido fielmente el punto 3 de la señalada cláusula, toda vez que transfirió el bien inmueble posterior al plazo establecido; **3)** que adquirieron la propiedad del predio sub materia de buena fe. Adjuntando a su escrito copia simple de los siguientes documentos: a) cédula de notificación del 30 de octubre de 2017 y Proveído N° 001-2009-GRC-GA/JPECP; b) Copia Literal de la Partida Registral N° P01027658; c) Declaración Jurada de Impuesto Predial 2017; d) Constancia Tributaria de no adeudar; e) Demanda de desalojo interpuesta por lo recurrentes; f) Resolución Número Dos del 04 de setiembre de 2017, que admite la demanda; g) Documento Nacional de Identidad de los recurrentes;

Que, del análisis del escrito presentado por los actuales titulares registrales **HENRY GREGORIO MORAN CHAVEZ y GREGORIA SUYO CARRION**, respecto al **argumento 1)**, se precisa que el 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; 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 setiembre 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,





RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

2018-GRC/GGR-OGP/UAA

sólo correspondiéndole a esta Corporación Regional verificar si los documentos presentados por los interesados, demuestran fehacientemente el cumplimiento de la mencionada cláusula:

7 MAR. 2018

Que, en ese sentido le correspondió al adjudicatario **CESAR AUGUSTO VARGAS SALDARRIAGA**, demostrar que no incumplió ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo, dicho administrado no se apersonó al presente procedimiento, razón por la cual no desvirtuó las imputaciones contenidas en la resolución de inicio del procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio, sobre todo lo referente a la causal 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"; (el subrayado es nuestro);

Que, así mismo respecto a los documentos presentados por los actuales titulares registrales **HENRY GREGORIO MORAN CHAVEZ** y **GREGORIA SUYO CARRION**, se tiene que estos sólo demuestran que adquirieron la titularidad del predio sub materia mediante contrato de compra venta celebrado con el anterior titular registral, hecho que la Administración no ha puesto en duda; sin embargo, dichos documentos no demuestran el cumplimiento por parte del adjudicatario **CESAR AUGUSTO VARGAS SALDARRIAGA** de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación; motivo por el cual, se desvirtúa el cumplimiento del Contrato de adjudicación aludido;

Que, sobre el **argumento 2)** cabe señalar, que de la verificación de los medios probatorios presentados por los recurrentes, se observa que el predio sub materia fue transferido en venta a favor del administrado **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ**, 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, referente al **argumento 3)** sobre el derecho de propiedad aludido, cabe señalar que la adjudicación sólo configura uno de los modos de adquisición de la propiedad, siempre y cuando dicha adjudicación no se encuentre condicionada al cumplimiento de cláusulas obligatorias, en ese sentido, se tiene que los beneficiarios de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, antes de firmar el contrato de adjudicación que suscribieron con el Estado, tuvieron pleno conocimiento de las causales de resolución contractual que condicionaba el derecho de propiedad de los adjudicatarios; razón por la cual al no demostrarse tal cumplimiento, no le alcanza los derechos del reconocimiento de la Propiedad que dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, al adjudicatario **CESAR AUGUSTO VARGAS SALDARRIAGA**, por ende tampoco a los administrados **HENRY GREGORIO MORAN CHAVEZ** y **GREGORIA SUYO CARRION**;

Que, respecto a la buena fe argumentada, se observa que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01027658**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **CESAR AUGUSTO VARGAS SALDARRIAGA**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento que no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación, así mismo en el **Asiento 00003** de la misma partida registral versa la Anotación Preventiva del Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato; en ese sentido se tiene que la compra venta otorgada a favor de los administrados **HENRY GREGORIO MORAN CHAVEZ** y **GREGORIA SUYO CARRION**, se inscribió con fecha posterior a las inscripciones mencionadas, conforme se desprende del **Asiento 00005** de la referida Partida Registral; con lo que se acredita que al momento de realizarse la misma, los actuales titulares registrales tenían pleno conocimiento del presente procedimiento administrativo; por tal motivo se desvirtúa la buena fe aludida por los recurrentes, toda vez que en base al Principio de Publicidad Registral, las anotaciones y cargas son de público conocimiento, para las posteriores inscripciones;

Que, a mayor abundamiento, según **Informe Técnico Legal N° 082-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO**, del 29 de enero de 2018, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha 22 de enero de 2018, se procedió a realizar inspección técnica, en el predio ubicado en la **Manzana E, Lote 5, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; habiéndose encontrado en posesión del predio al señor **EDWIN AMANCIO TOCAS MUÑOZ**; quien han ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con un tipo de edificación precaria, en estado de conservación regular; por lo que queda demostrado que el adjudicatario **CESAR AUGUSTO VARGAS SALDARRIAGA**, 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 el adjudicatario ni los actuales titulares registrales, 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 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 –T.U.O 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:

ARTICULO PRIMERO: DISPONER la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **CESAR AUGUSTO VARGAS SALDARRIAGA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 5, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027658**, 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 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 **JAVIER ENRIQUE TALAVERA RAMIREZ**, inscrita en el **Asiento 00004** de la **Partida Registral N° P01027658**, y la compra venta otorgada a favor de **HENRY GREGORIO MORAN CHAVEZ** y **GREGORIA SUYO CARRION**, inscrita en el **Asiento 00005** de la referida Partida Registral, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Registral N° **P01027658**.

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 las interesadas intervinientes en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándoles al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

**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

Dr. Guillermo Osorio Cisneros Tarmaño
JEFE (e) DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN
Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

01 MAR. 2018