



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

SRA. LUZMILA PÉREZ ATAMIRANO
JEFE DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. N° Fecha: 08 MAY 2019

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **001** -2019-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao,

08 MAY 2019

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 882-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 25 de agosto de 2015; la Resolución Jefatural N° 026-2018-GRC/GGR-OGP, del 06 de marzo de 2018; los cargos de las notificaciones de fechas 09 de marzo de 2016 y 20 de marzo de 2018; el Informe Técnico Legal N° 380-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/WRSY-EAHV, del 20 de noviembre 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, 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 a 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 con **JAVIER OSCAR ANTON MORE**, respecto del predio ubicado en la **Manzana Y, Lote 2, Grupo Residencial 4, Barrio XX, Sector J**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01031966**, 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;*"



001

SRA. LUZMILA PÉREZ ALTAMIRANO
JEFE DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. N° 170 Fecha: 17/03/2018

Que, el artículo 118 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° P01031966** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del **Asiento 00002**, la transferencia del predio sub materia mediante contrato de compra venta celebrado con **ROMULO ADAN DEL ROSARIO SORIA**; razón por la cual, dicho administrado cuenta con legítimo interés para formar parte del presente procedimiento administrativo.

Que, a través de la **Resolución Jefatural N° 026-2018-GRC/GGR-OGP, del 06 de marzo de 2018** se declaró la nulidad de la **Resolución Jefatural N° 927-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**, de fecha **16 de diciembre de 2016**, que resolvió el Contrato de Adjudicación, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01031966**, y consecuentemente cancelar los Asientos 00004 y 00005 de la mencionada partida registral, debiendo retrotraer el procedimiento administrativo a su estado inicial, notificando correctamente y conforme a Ley la **Resolución Jefatural N° 882-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**, del **25 de agosto de 2015** al actual titular registral **ROMULO ADAN DEL ROSARIO SORIA**, subsistiendo la notificación del 09 de marzo de 2016 diligenciada al adjudicatario **JAVIER OSCAR ANTON MORE**;

Que, en ese sentido con fechas **09 de marzo de 2016**, y **20 de marzo de 2018** se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 882-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**, del **25 de agosto de 2015**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, al adjudicatario **JAVIER OSCAR ANTON MORE**, y al actual titular registral **ROMULO ADAN DEL ROSARIO SORIA**, respectivamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; según consta en los cargos de la notificación que obra en autos; otorgándoles el plazo de quince (15) días calendarios, para la presentación de medios probatorios; así mismo, el **21 y 20 de marzo de 2018**, se les notificó la **Resolución Jefatural N° 026-2018-GRC/GGR-OGP, del 06 de marzo de 2018**, al adjudicatario **JAVIER OSCAR ANTON MORE**, y al actual titular registral **ROMULO ADAN DEL ROSARIO SORIA**, respectivamente, conforme a Ley;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el actual titular registral **ROMULO ADAN DEL ROSARIO SORIA**, se apersonó al presente procedimiento a través de los escritos signados con **Hoja de Ruta N° SGR-019437** de fecha **01 de setiembre de 2017**, **Hoja de Ruta N° SGR-002709** de fecha **02 de febrero de 2018**, y **Hoja de Ruta N° SGR-007268** de fecha **02 de abril de 2018**, solicitando **1)** la nulidad de la **Resolución Jefatural N° 882-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**, del **25 de agosto de 2015** y de la **Resolución Jefatural N° 927-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**, de fecha **16 de diciembre de 2016**, **2)** manifiesta ser legítimo propietario del predio sub materia, habiéndolo adquirido por compra venta de su anterior propietario con fecha 06 de junio de 2003, **3)** que está pagando los derechos de impuesto predial y arbitrios municipales, **4)** indicando además tener un juicio ganado de desalojo, adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Copia Literal de la Partida Registral N° P01031966, b) HR, PU, LA del año 2017 emitidos por la Municipalidad de Ventanilla, b) Resolución de Determinación N° 103331-2017/MDV-GRM-SGAT emitido por la Municipalidad de Ventanilla, c) Estado de Cuenta Corriente al 31/01/2018 con respecto al predio sub materia emitido por la Municipalidad de Ventanilla, d) Contrato de Arrendamiento de fecha 02 de enero de 2010, e) Documento Nacional de Identidad del recurrente, f) Constatación Policial de fecha 18 de abril de 2006 emitida por la Comisaria de Pachacútec, g) Constancia de Vivienda de fecha 04 de abril de 2006 emitida por la secretaria general del AA.HH. San Pedro de Israel, h) Hoja de Legalización del Libro de Actas N° 2 perteneciente al Asentamiento Humano San Pedro de Israel, i) Resolución Prefectural N° 389-2006-IN-1508/P-CALL/G de fecha 28 de setiembre de 2006 sobre Garantías Personales, j) Resolución número cinco de fecha 18 de octubre de 2006 emitido por el Tercer Juzgado Mixto-Ventanilla de la Corte Superior de Justicia del Callao, k) Resolución número diez de fecha 30 de marzo de 2007 emitido por la segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, l) escrito dirigido al Segundo Juzgado especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla de fecha 20 de noviembre de 2017 solicitando se haga efectivo el apercibimiento de ley y ordene el lanzamiento, m) Resolución número dieciocho de fecha 11 de diciembre de 2017 emitido por el Segundo Juzgado especializado en lo Civil de Ventanilla de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla, n) Cedula de notificación de fecha 19 de marzo;





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

SRA. LUZMILA PÉREZ ALTAMIRANO
JEFE DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. N° Fecha: 08 MAY 2019

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 001 -2019-GRC/GGR-OGP/UAAP

Que, de la evaluación de los escritos presentados por el actual titular registral ROMULO ADAN DEL ROSARIO SORIA, se precisa que con respecto al argumento 1) sobre la nulidad de la Resolución Jefatural N° 927-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 16 de diciembre de 2016 y de la Resolución Jefatural N° 882-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 25 de agosto de 2015, no resulta legalmente materia de impugnación, puesto que la primera de las resoluciones se declaró nula mediante la Resolución Jefatural N° 026-2018-GRC/GGR-OGP, del 06 de marzo de 2018, por lo que carece de objeto emitir pronunciamiento sobre el mismo, y con respecto a la nulidad de la Resolución Jefatural N° 882-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 25 de agosto de 2015 se precisa que "solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción de los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento...", conforme lo dispone el numeral 217.2 del artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS. Por tal motivo, y siendo que la Resolución Jefatural N° 882-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 25 de agosto de 2015, no pone fin a la instancia ni al presente procedimiento administrativo, sino más bien declara el inicio del mismo, a fin de resguardar el derecho a la defensa y al debido procedimiento que le asiste, no resulta legalmente materia de impugnación;

Que, respecto al argumento 2), 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 JAVIER OSCAR ANTON MORE, demostrar que no incumplió ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo, se observa que dicho administrado NO se apersonó al presente procedimiento; por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la resolución de inicio del procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio;

Que, respecto a los documentos presentados por el recurrente, se tiene que estos no demuestran el cumplimiento por parte del adjudicatario, de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sobre todo, lo referente a la causal 4) de la mencionada cláusula, 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); es decir la posesión acreditada debe ser la realizada durante los años 1993 a 1996;

Que, se pone en conocimiento que versa en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01031966, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y JAVIER OSCAR ANTON MORE, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de



publico 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, respecto al derecho de propiedad aludido, 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 **JAVIER OSCAR ANTON MORE**, por ende tampoco al actual titular registral **ROMULO ADAN DEL ROSARIO SORIA**;

Que, respecto al argumento 3), cabe señalar que el cumplimiento de pago del Impuesto Predial y arbitrios Municipales, respecto del predio sub materia, no acreditan posesión, más aún no demuestran que los adjudicatarios del predio sub materia hayan cumplido con la cláusula sexta del contrato de adjudicación que suscribieron con el Estado;

Que, con respecto al argumento 4), de tener un juicio ganado de desalojo, 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 resolución de contrato, **corresponde continuar con el trámite del mismo**, de conformidad con lo señalado en el artículo 74.2° del TUO de la Ley N° 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General, 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, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal N° 380-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/WRSY-EAHV, del 20 de noviembre de 2018, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha 29 de octubre de 2018, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la **Manzana Y, Lote 2, Grupo Residencial 4, Barrio XX, Sector J**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al señor **JHON ESPINOZA ACUÑA**; quien ha 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 **JAVIER OSCAR ANTON MORE**, incumplió la obligación señalada 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 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 y el actual titular registral no 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 nuevo Texto Único Ordenado TUO del Reglamento de Organización y Funciones ROF del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018, 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 con **JAVIER OSCAR ANTON MORE**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana Y, Lote 2, Grupo Residencial 4, Barrio XX, Sector J**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01031966**, de la





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

SRA. LUZMILA PÉREZ ALTAMIRANO
JEFA DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. N° 120 Fecha: 08 MAY 2019

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 001 -2019-GRC/GGR-OGP/UAAP

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 **ROMULO ADAN DEL ROSARIO SORIA**, inscrita en el **Asiento 00002** de la **Partida Registral N° P01031966**, 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° **P01031966**.

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 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, 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.

 Gobierno Regional del Callao

CPC Guillermo Japino Cisneros Tarneño
JEFE (a) DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN
Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

