



628
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° -2010-GRC/GA/JPECP


EXPEDIENTE : 2260-2010
INSTRUYE : JEFATURA DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACÚTEC
MATERIA : RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ADJUDICACIÓN / RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.
PROCEDIMIENTO : ESPECIAL
ADMINISTRADOS : ELIA LASTRA MIRABAL Y EDUARDO MAXIMO MUÑOZ AYMARA

Callao, 30 DIC. 2010

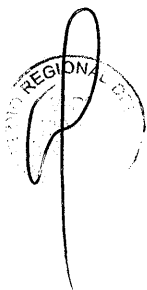
VISTOS;

El escrito signado con el registro HH RR N° 021761, de fecha 12 de noviembre de 2010, por intermedio del cual los administrados Elia Lastra Mirabal y Eduardo Maximo Muñoz Aymara, acusando recibo de la notificación del proveído N° 001-2009-GRC/GA/JPECP, ejercen su derecho de defensa exponiendo los argumentos que a su criterio desvirtúan los fundamentos de la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO-JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008; el Informe Técnico Legal N° 0548-2010-GRC/GA/JPECP; y,

CONSIDERANDO:

- 
1. Que, el procedimiento instaurado por mérito de los actuados en el expediente, tiene por materia la instrucción del procedimiento administrativo de reversión, regulado mediante Ley 28703, y su Reglamento, aprobado por D.S. N° 015-2006-VIVIENDA. De acuerdo a lo estatuido en los dispositivos legales mencionados, el trámite de la causa vista en sede administrativa importa la realización de una extensa etapa probatoria, la cual asegura el cumplimiento de los principios del debido proceso e imparcialidad, estableciendo, a consecuencia de ello, dos variables posibles al momento de resolver: i) se ordene la reversión al dominio del Estado de un predio destinado a vivienda ubicado en el Consolidado I del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuando se compruebe (acredite) con las pruebas actuadas que el adjudicatario, en su posición jurídica dentro de la relación contractual, ha incumplido con las condiciones resolutivas consignadas en la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación del predio de su propiedad; o ii) se reconozca el derecho de propiedad del adjudicatario, en la medida que acredite haber cumplido con las mencionadas condiciones.
 2. Que, por mandato de las disposiciones legales contenidas en las normas glosadas, se dispone se registre la Anotación Preventiva, preferente e indefinida, del procedimiento administrativo de reversión en la partida registral de los predios que potencialmente serán afectados por los efectos de tal procedimiento. Marcando dicho acto el inicio del procedimiento mismo; disponiéndose, a su vez, el ejercicio de la competencia de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec para la etapa de resolución contractual, por aplicación de lo dispuesto por el D.S. N° 002-2007-VIVIENDA.

3. Que, las condiciones a las que se refiere el considerando que precede, se encuentran taxativamente recogidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación que obliga bajo pena de resolución del contrato a: 1) concluir con la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habilitarla, en un plazo que no exceda de los tres (3) años contados a partir de la firma del presente contrato. 2) A no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación del uso del terreno. 3) A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique antes del término de cinco años. 4) Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno.
4. Que, conforme lo determina el artículo 12° del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico Legal de vistos, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana C, Lote 14, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H, Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec. Indicando, a este respecto, que se encontró en posesión del referido predio a doña Justina Alarcon Chocata, quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote desde el año 2009. En el mismo sentido, se anota que el predio cuenta con edificación (cinco años aproximadamente), se determina como regular en situación precaria, que ocupa el 100% del área total, la cual asciende a 132 m². Concluyendo, en relación de las causales de resolución de contrato glosadas en los considerandos anteriores, que los hechos se adecuan con la causal contenida en el numeral 4 de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, el cual obliga a fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En tal sentido, se recomienda, se proceda emitir el acto administrativo que haga cesar los efectos de la transferencia en propiedad.
5. Que, teniendo en cuenta el criterio interpretativo sistémico de los actos jurídicos, según el cual las cláusulas que conforman un contrato se deben interpretar unas a las otras, aplicado al caso específico del Contrato de Adjudicación, se debe entender en el sentido que su finalidad concreta sería el aseguramiento del carácter social del Programa de Vivienda del Estado; como también, estimular la permanencia de los adjudicatarios en los predios destinados a vivienda, y con ello, promover la continuación de la habilitación urbana progresiva.
6. Que, del cargo de notificación se verifica que se ha notificado válidamente a los adjudicatarios del inmueble objeto del presente procedimiento administrativo. Absolviendo, el mismo los fundamentos de la Resolución N° 010-2008-GRC/GA/JPECP, presentando medios probatorios fuera del plazo señalado, sin embargo los hechos expuesto en la documentación presentada, por el motivo de su no vivencia, no ha sido acreditada, dado que no ha presentado documentación idónea.
7. Que, los adjudicatarios, no acreditan haber realizado las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éstos y el Estado, devenga en ineficaz; todo lo contrario, incumplen con ejercer posesión del predio conforme lo establece la cuarta condición resolutive de la cláusula sexta de los contratos de adjudicación, como del artículo 10° del Reglamento. Condición resolutive que se encuentra vinculada, de forma alguna, con las consignadas en los demás numerales de la cláusula; es decir, que si no se cumple aquella, difícilmente cumplirán las demás. En consecuencia, considerando que la carga de la prueba en este procedimiento se traslada al propietario, y que, la inspección reúne la calidad de prueba directa para sustentar la adecuación a la causal citada; no habiendo los adjudicatarios aportado prueba documentaria idónea que demuestre que no incurrir en causal resolutive, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de ineficacia absoluta al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre los administrados Elia Lastra Mirabal y Eduardo Maximo Muñoz Aymara, y el Estado, representado por el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.



RESUELVE:

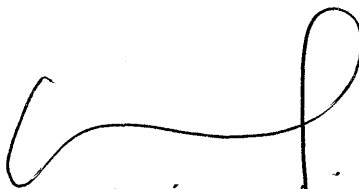
628

Artículo Primero.- DECLÁRESE la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y los administrados Elia Lastra Mirabal y Eduardo Maximo Muñoz Aymara en mérito al haberse incurrido en la causal 4 del contrato de adjudicación, la misma que se condice con el numeral e) del artículo 10° del Reglamento, no habiéndose fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En consecuencia, se deberán cesar los efectos de la relación contractual instaurada a mérito del citado instrumento, para cuyo efecto, se deberá notificar con el mérito de la presente a los intervinientes en este procedimiento, salvando su derecho de ejercer su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes.

De adquirir el presente acto administrativo la calidad de "firme", el Gobierno Regional del Callao dentro de los diez días (10) siguientes, elevará lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para que lleve a cabo las acciones propias de su competencia. (tercer párrafo del artículo 13° del Reglamento de la Ley)

Artículo Segundo.- PUBLÍQUESE en la página institucional el mérito del presente acto administrativo, sin desmedro de dar cumplimiento de la difusión que contempla el Primer Párrafo del Artículo 13°, del dispositivo legal señalado.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



FANNY GUZMÁN ALARCÓN
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec