



14 JUN. 2011

PATRICIA IVONNE BALAS CASTAÑEDA
Jefa de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 151-2011-GRC/GRDE/JPECPYPPNP

EXPEDIENTE : 1907-2010.
INSTRUYE : Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec.
MATERIA : Resolución de Contrato / Reconocimiento del Derecho de Propiedad.
PROCEDIMIENTO : Especial.
ADMINISTRADO : EDWIN DEMETRIO LEON ROJAS.

Callao, 14 JUN. 2011

VISTOS:

Las publicaciones efectuadas en los Diarios El Peruano y El Callao de fecha 02 de diciembre de 2010, por intermedio del cual se notifica al administrado Edwin Demetrio León Rojas, la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO-JPECP de fecha 16 de Octubre del 2008; el Informe Técnico Nº 32-2011-GRC/GRDE/JPECP-TTQS, el Informe Legal Nº 054-2011-GRC/GRDE/JPECPYPPNP-VSM, y el Informe Técnico Legal Nº 248-2011-GRC/GRDE/JPECPYPPNP, y;

CONSIDERANDO:

1. Que, el procedimiento instaurado por merito de los actuados en el expediente, tiene por naturaleza la instrucción del procedimiento administrativo de reversión, regulado mediante Ley 28703, y su Reglamento, aprobado por D.S. Nº 015-2006-VIVIENDA. De acuerdo a lo estatuido en los dispositivos legales antes 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 Pachacutec, 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 resolutorias 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 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, en base a las condiciones que establece el contrato de adjudicación. Marcando dicho acto el inicio del procedimiento mismo, disponiéndose, a su vez, el ejercicio de la competencia de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec para la etapa de resolución contractual, por aplicación de lo dispuesto por el D.S. Nº 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 sanción de resolución de contrato a: 1) Concluir con la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda 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;

PATRICIA IVARRA
Jefa de la Oficina de Tránsito, Documentación y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

4. Que, conforme lo determina el artículo 12° del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico Legal N° 248-2011-GRC/GRDE/JPECPyPPNP, el Informe Técnico N°32-2011-GRC/GRDE/JPECP-TTQS de fecha 31 de mayo de 2011; el Informe Legal N° 054-2011-GRC/GRDE/JPECPYPPNP-VSM de fecha 03 de junio de 2011; cuyo antecedente se basa en la Ficha de Inspección Técnico – Legal realizado con fecha 31 de Mayo del 2011, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana B, Lote 11, Sector G, Barrio XV, Grupo Residencial 3, Primera Etapa de Consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec. Indicando a este respecto, que se encontró en posesión del referido predio a la persona de Doña Ruby Breitgail Barzola Mendoza, quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote. Asimismo, se verifico que el estado de la edificación del predio se determina como buena en situación de semi consolidada, ocupando el 100 % por ciento del área total, el cual asciende a 180.00 metros cuadrados. Concluyendo, en relación a 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 veintisiete de septiembre del año de mil novecientos noventa y tres, el cual obliga a fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En tal sentido, se recomienda procederse a emitir el acto administrativo que haga cesar los efectos de transferencia de la 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 con otras, aplicando al caso específico del Contrato de Adjudicación, se entenderá 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, se ha notificado a través de la publicación en los Diarios El Peruano y El Callao de fecha 02 de diciembre de 2010 al adjudicatario – titular registral, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 20° y 21° de la ley 27444, quien notificado correctamente, no presenta medio probatorio y/o impugnación alguna, dentro ni fuera del plazo concedido. Lo que se toma en cuenta para realizar una valorización conjunta de la prueba.
7. Que, el adjudicatario no acredita haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éste y el Estado, devenga en ineficaz, todo lo contrario, incumple con ejercer posesión del predio conforme lo establece la cuarta condición resolutive de la cláusula sexta del contrato 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 cumplirá con las demás. En consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste 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 el adjudicatario aportado prueba documentaria idónea que demuestre que no incurre en causal resolutive, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de ineficacia absoluta al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el administrado



14 JUN. 2011

EDWIN DEMETRIO LEON ROJAS, y el Estado, representado por el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción;

MARIA MONNE SALAS CASTAÑEDA
Jefa de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

8. Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley 28703, el D.S. N° 015-2006-VIVIENDA, concordado con lo estatuido por lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, publicado el 11 de enero del 2007. Estando a la designación del Jefe del Proyecto Pachacutec, de acuerdo a la Resolución Ejecutiva Regional N° 000262 de fecha 26 de mayo de 2011, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;

RESUELVE:

Artículo Primero.- DECLARESE la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y el Administrado EDWIN DEMETRIO LEON ROJAS, en mérito al haberse incurrido en la causal cuatro (4) de la cláusula sexta 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 efectos se deberá notificar con el mérito de la presente al interviniente en este procedimiento, salvaguardando su derecho de ejercer 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.- PUBLIQUESE, el contenido de la presente Resolución, en la página web institucional, cuya dirección electrónica es: www.regioncallao.gob.pe; sin perjuicio del cumplimiento de la difusión a que se refiere el primer párrafo del artículo 13° del Reglamento de la Ley No. 28703, aprobado mediante D.S. N° 015-2006-VIVIENDA.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
ABDOL JAMÉ ALBERTO RIVERA OLIVERA
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec
Y del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec

