
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

27 JUL. 2011

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 328 2011-GRC/GA-OGP/JPECPyPPNP

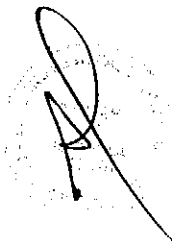
EXPEDIENTE Nº : 1615-2009
INSTRUYE : Proyecto Especial Pachacutec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec
MATERIA : Resolución de Contrato
PROCEDIMIENTO : Especial
ADMINISTRADO : BERTHA INES, CHAVEZ BARAVINO

Callao, 27 JUL. 2011

VISTOS:

El cargo de notificación de fecha 14 de Diciembre del 2010 intermedio por el cual la administrada BERTHA INES CHAVEZ BARAVINO toma conocimiento del proveído numero 001-2009-GRC/GA/JPECP, amparado en la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO-JPECP, de fecha dieciséis de octubre del año dos mil ocho, el Informe Técnico Legal Nº 035-2011-GRC/GA-OGP/JPECPyPPNP,

CONSIDERANDO:

- 
1. Que, el procedimiento instaurado por merito de los actuados en el expediente, tiene por naturaleza la instrucción de 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 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 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 Pachacútec 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 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 termino 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.

JORGE LUIS BIVAR DE NIVEA RIVAS

Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

De conformidad con 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 G, Lote 8, Sector D, Barrio IX, Grupo Residencial 2, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec. Indicando a este respecto, que se encontró en posesión del referido predio a Doña **Nilda Chupillón Álvarez** y Don **Nicolás Espiritu Aliaga**, quienes aducen ejercer posesión de hecho sobre el lote. En el mismo sentido, se anota que el predio cuenta con edificación de situación precaria, que ocupa el 100 % por ciento del área total, la cual asciende a 180.00 metros cuadrados. 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 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 la 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, aplicado 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, de los cargos de notificación se verifica que se ha notificado en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad de la adjudicataria del inmueble objeto del presente procedimiento administrativo, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 21° de la ley 27444. Asimismo, no ha cumplido con absolver los fundamentos de la Resolución N° 010-2008-GRC/GA/JPECP, ni interpuesto medio impugnatorio alguno, sin embargo según Hoja de Ruta N° 25194, tenido a la vista, contesta la notificación Doña Johanna Josefa Arcelles Chavez, - dentro del plazo de ley - quien manifiesta tener derecho sobre el predio por cuanto le ha comprado el lote ubicado sito en el Sector D, Barrio IX, Grupo Residencial 2, Manzana G, Lote 8 del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec - Ventanilla, a su madre Doña BERTHA INES CHAVEZ BARABINO, ante el notario Público Máximo Luis Vargas, además que esta Jefatura a notificado a su madre con fecha 11 de Diciembre del 2010, sin perjuicio de lo manifestado solicitará la nulidad de todos los procedimientos iniciados con el fin de resolver los contratos de adjudicación en referencia, dejando constancia que el Gobierno Regional del Callao esta realizando este procedimiento sin tener ninguna autorización ni ley que lo faculte. La única autoridad autorizada para ello es el Ministerio de Vivienda, Construcción y saneamiento y la Superintendencia de Bienes Estatales.
7. Estando que de conformidad con lo establecido en el Reglamento Decreto Supremo N° 0015-2006 VIVIENDA, el plazo para presentar medios probatorios que acrediten la posesión de la adjudicataria es de 15 días calendario, de conformidad con la Hoja de Ruta N° 25194, es de establecer que quien se apersona al procedimiento administrativo es persona distinta de la adjudicataria manifestando que tiene derecho sobre el predio, por cuanto adquirió el bien en compra venta de su madre doña BERTHA INES CHAVEZ BARABINO, y con ese derecho conferido es que contesta la resolución N° 010-2008-GRC-GA/JPECP, documento de compra que adjunta en copia simple como prueba de lo afirmado, y que en Registros Públicos aparece como única Titular Registral doña BERTHA INES CHAVEZ BARAVINO. Atendiendo a su contestación es de manifestar que, la adjudicataria que aparece en Registros Públicos -afirmando que todo acto inscrito en Registros Públicos es de conocimiento público erga omnes - es doña BERTHA INES CHAVEZ BARABINO, por lo que esta Jefatura procedió a notificar conforme lo establece el Reglamento ya mencionado, así mismo la compradora doña Johanna Josefa Arcelles Chavez, tenía conocimiento de la carga - anotación preventiva que pesaba sobre el inmueble inscrito en la partida registral N° P01031355 Asiento 3, y aún así asumió las consecuencias que de su acto jurídico de derivaban puesto que "las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito", para el presente caso esta anotación preventiva realizada en el asiento 3, de la Partida Electrónica ya mencionada es de duración indefinida y da inició al procedimiento administrativo de Resolución de Contrato / Reconocimiento del Derecho de Propiedad respecto a la adjudicataria original del inmueble, por lo presentado a esta Jefatura y de lo presentado por

doña JOHANNA JOSEFA ARCELLES CHAVEZ, es de calificar que esta incumplió expresamente la cláusula sexta de la adjudicación de fecha 30 de Diciembre de 1993.

8. Que, la adjudicataria no acredita haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre ella 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 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 cumplirá con las demás. En consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste procedimiento se traslada a la propietaria, y que, la inspección reúne la calidad de prueba directa para sustentar la adecuación a la causal citada; no habiendo la adjudicataria, aportado prueba documental 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 la administrada BERTHA INES CHAVEZ BERAVINO y el Estado, representado por el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.
9. Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de Junio del 2011; con las facultades y competencias delegadas mediante los dispositivos legales glosados, 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 la Administrada BERTHA INES CHAVEZ BARAVINO en mérito al haberse incurrido en la causal cuatro 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 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, elevara 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 en la pagina institucional el merito del presente acto administrativo, sin desmedro de dar cumplimiento de la difusión que contempla el Primer Párrafo del Artículo 13°, del dispositivo legal señalado.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Miguel Ángel Ascencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pechacutec y
Proyecto Piloto Nuevo Pechacutec

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Jorge Luis Rivadeneira Rivas
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

27 JUL. 2011