



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

15 SET. 2011


RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 387 -2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP

Callao, 15 SET. 2011

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO-JPECP, de fecha dieciséis de octubre del año dos mil ocho, resolución que da inicio al procedimiento administrativo de reversión del predio adjudicado, se pone de conocimiento a Martín Adolfo Martínez Arboleda, según notificación de fecha 06 de Julio del 2010, el Informe Técnico Legal Nº 398-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 8 de Agosto del 2011, y el Informe Técnico Nº 66-2011-GRC/GA/JPECP-MFC de fecha 7 de Julio del 2011; y,

CONSIDERANDO:

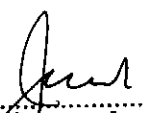


Que, el procedimiento instaurado por merito de los actuados en el expediente, tiene por naturaleza la instrucción de procedimiento administrativo de reversión, regulado mediante Ley 28703, y su Reglamento, aprobado por D.S. Nº 015-2006-VIVIENDA. De acuerdo a lo estatuido en los dispositivos legales antes 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;

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;

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 término de cinco años y 4) Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno;

15 SET. 2011 387


JORGE LUIS RIVAS RAMOS, el artículo 12º del Reglamento de la Ley, el Informe Técnico Legal Nº 66-2011-GRC/GA/JPECP-MFC de fecha 8 de Agosto del 2011, del Informe Técnico Nº 66-2011-GRC/GA/JPECP-MFC de fecha 7 de Julio del 2011, de vistos, basándose en la Ficha de Inspección Técnico – Legal realizado con fecha 20 de Mayo del 2011, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana M, Lote 10, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 4, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec. Indicando que se encontró en posesión del referido predio a la persona de Doña DINA OCAÑA RAMOS, quien aduce ejercer posesión de hecho sobre el lote. En el mismo sentido, se anota que el predio cuenta en relación al estado de la edificación como bueno y su situación semi consolidado, que ocupa el 100 % del área, que asciende a 184.50 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, así como la Ley Nº 28703 en su Artículo 5º.- Del reconocimiento de los contratos de Adjudicación. “Reconócese la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación y construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes” de lo mencionado tanto, el contrato como la Ley obligan a fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En tal sentido, se recomienda, proceder a emitir el acto administrativo que haga cesar los efectos de la transferencia de la propiedad;

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;

Que, de los cargos de notificación se verifica que se ha notificado al *adjudicatario – titular registral* con fecha 6 de Julio del 2010, en el domicilio señalado en el Documento Nacional de Identidad, cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 21º de la ley Nº 27444, quien notificado correctamente, presenta con fecha 08 de julio del 2010 - *dentro del plazo* –Hoja de Ruta Nº 012983 escrito de interposición de Recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural Nº 010-2009-GRC-GA/JPECP de fecha 16.10.08, adjuntado la siguiente documentación:

- Copia de Documento Nacional de Identidad Nº 17569473, perteneciente a Martín Adolfo Martínez Arboleda con fecha de inscripción 01/12/2003, con domicilio sito en Jr. Orbegozo 867, Dpto. 105, del Distrito de Breña, Provincia y Departamento de Lima.
- Copia de pago al banco continental de fecha 29 de setiembre de 1993.
- Copia de certificado de adjudicación.
- Copia de contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993.

Que, el adjudicatario presenta escrito de interposición de Recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural Nº 010-2009-GRC-GA/JPECP de fecha 16.10.08, es de manifestar que según lo dispone la Ley Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General en su artículo 206.2 establece que “*Sólo 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 a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo*”; y siendo que la Resolución No. 010-2008-GRC-GA/JPECP de fecha 16 de octubre del 2008, que declara el inicio del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato y dispone se registre la anotación preventiva, otorgando a los administrados, terceros administrados, adjudicatarios

originales y titulares registrales comprendidos dentro del procedimiento, un plazo de 15 días calendarios para la presentación de los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del respectivo contrato de adjudicación (artículo 8 del Reglamento), no siendo dicho acto administrativo impugnabile, pues no constituye un acto definitivo que pone fin a la instancia, sino más bien dispone el inicio del mismo, por lo que su Recurso de Reconsideración no es atendible por las razones expuestas;

Que, el adjudicatario no acredita haber cumplido con realizar las acciones que impidiesen que el contrato celebrado entre éste y el Estado se resuelva, 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 también el artículo 10º del Reglamento; condición resolutive que se encuentra vinculada, 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 adjudicatario, 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 resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el administrado MARTIN ADOLFO MARTINEZ ARBOLEDA, y el Estado, representado por el Ministerio de Transporte, Comunicaciones, Vivienda y Construcción;

Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional Nº 000016 de fecha 20 de Junio del 2011; con las facultades y competencias delegadas mediante los dispositivos legales glosados, esta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y el Administrado MARTIN ADOLFO MARTINEZ ARBOLEDA, respecto del lote ubicado en la Manzana M, Lote 10, Barrio XII, Grupo Residencial 4, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec inscrito en la Partida Electrónica Nº P01026980 de la Oficina Registral de Callao, 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 10º del Reglamento, no habiéndose fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado.

SEGUNDO.- NOTIFIQUESE, la presente Resolución al administrado, contra la cual podrán interponer Recurso Administrativo, teniendo como plazo 15 días hábiles a partir del día siguiente de la fecha de notificación de acuerdo a lo estipulado en la Ley Nº 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Miguel Angel Asencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec

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

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

15 SET. 2011