



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

18 NOV 2011

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1.177-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao,

18 NOV. 2011

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 28 de Setiembre del 2010, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por la adjudicataria Verónica Carbajal Paucar; con Hoja de Ruta Nº 005379, del 11 de Marzo del 2010, Hoja de Ruta Nº 020112, del 20 de Octubre del 2010, Hoja de Ruta Nº 025683, del 7 de Setiembre del 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 395-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP, del 2 de Agosto del 2011; y,

CONSIDERANDO:

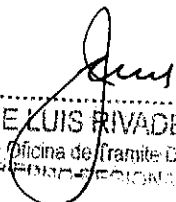
Que, mediante Ley Nº 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación, así como el reconocimiento de la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, a favor de aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la citada cláusula, y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados; realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia;

Que, a través del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hayan cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de sus contratos de adjudicación, así como el procedimiento especial de Resolución de Contrato y de reconocimiento de propiedad de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula citada;

Que, mediante Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley Nº 28703, aprobado por Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, se estableció que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao; y, con Ordenanza Regional Nº 000016, de fecha 20, de junio del 2011, el Consejo Regional del Callao, encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial, efectúe el Saneamiento Físico Legal de las áreas de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec; correspondiendo a esta Jefatura llevar cabo el procedimiento especial de Resolución de Contrato y/o reconocimiento de propiedad según corresponda;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y la administrada VERONICA CARBAJAL PAUCAR, respecto del predio ubicado en la Manzana K, Lote 11C, Barrio XII, Grupo Residencial 3, Sector F, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01065056;

1177


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

18 NOV 2011

Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "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";

Que, en aplicación a la norma acotada, mediante Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra Verónica Carbajal Paucar, adjudicataria del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº P01065056, y ubicado en Manzana K, Lote 11C, Barrio XII, Grupo Residencial 3, Sector F de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, otorgándose el 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;

Que, notificada la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 28 de Setiembre del 2010; la adjudicataria presenta escrito antes de ser notificada con la mencionada Resolución, según Hoja de Ruta Nº 005379, de fecha 11 de Marzo del 2010, posterior a la notificación de la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, ofrece medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta Nº 020112 de fecha 20 de Octubre del 2010; adicionalmente presenta fuera del plazo otorgado, la Hoja de Ruta Nº 025683 de fecha 7 de Setiembre del 2011;

Que, antes de ser notificada con la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, presenta su escrito signado con la Hoja de Ruta Nº 005379, de fecha 11 de Marzo del 2010, la adjudicataria Verónica Carbajal Paucar, señala que actualmente se encuentra ocupando el terreno la señora Celina Elguera Rueda, por lo que ha denunciado ante la Comisaría PNP de Pachacútec, así como ha iniciado un proceso judicial de desalojo por ocupación precaria, por lo que utiliza los medios que la ley y el estado de Derecho la proveen, para que dejen la propiedad, manifiesta que no se otorgue derechos sobre propiedad ajena u otorguen algún derecho sobre su propiedad, ya que traería como consecuencia acciones indemnizatorias por disponer de propiedad privada sin la autorización de los titulares del inmueble, anexando como medios probatorios copia del Documento Nacional de Identidad Nº 09577937, perteneciente a Verónica Alexis Carbajal Paucar, fecha de inscripción 22/12/2003, domiciliada en Urb. Villa San Luis Zona A, Mz. B7, Lt. 3, San Juan de Miraflores, Lima, copia de denuncia expedida por la Comisaría PNP - Pachacútec, el año 2008, copia de comprobante de pago Nº 289509, 271584, 0028224, copia de estado de cuenta corriente, copia de contrato de adjudicación de fecha 27 de Setiembre de 1993, copia de recibo Nº 11091 expedido por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, copia literal, copia de presentación de demanda sobre Desalojo por ocupación precaria; de lo que se colige que habiendo la administrada presentado documentación antes de ser notificada, esta Jefatura procede a merituar lo presentado de conformidad al principio de informalismo, la administrada manifiesta que el lote de terreno se



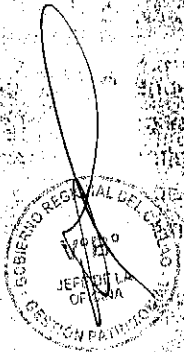
Juan
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

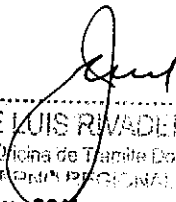
18 NOV 2011

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1177** -2011-GRC/GA-OGP-IJPCPYPPNP

encuentra ocupado por tercera persona, lo que acredita con la denuncia policial presentada y que consta de autos, por lo que solicita no otorgar derecho alguno a Celina Elguera Rueda; cabe mencionar que esta Autoridad Administrativa no se encarga de otorgar derechos, siendo que esta Jefatura realiza el procedimiento de resolución de contrato de conformidad con la Ley No. 28703 y su Reglamento Nº 015-2006-VIVIENDA y la verificación in situ del cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación; asimismo la adjudicataria presenta copia de demanda de Desalojo por ocupación precaria, por lo que no siendo este documento emitido por la autoridad judicial, no procede pronunciarse sobre el mismo;

Que, posterior a ser notificada con la Resolución en mención, mediante escrito signado con Hoja de Ruta Nº 020112 de fecha 20 de Octubre del 2010, y dentro del plazo otorgado, la adjudicataria Verónica Carbajal Paucar, presentó su descargo señalando: *que no se realizó habilitación urbana en los terrenos del Proyecto Pachacútec ya que no contaban con proyectos de agua, desagüe o electrificación, y que no se construyeron por no tener medios económicos para construir, que nunca subdividió el lote de terreno, manifiesta que construyó el lote con esteras y maderas, además que no transfirió a terceras personas y que si residió en el predio pero por razones de trabajo fue cambiada a la ciudad de Ica, por tener la condición de Auxiliar de Odontología de la Policía Nacional del Perú, además manifiesta que pago por el lote según recibo Nº 11091, y que continuó trabajando en la ciudad de Ica hasta 1998; a su regreso vivió en el inmueble hasta el 2002, por encontrarse en estado de gestación vivió en la casa de su madre, dejando en el lote a Gunter Paucar Mora y Angel Paucar Carpio, hasta que tuviera las condiciones económicas, posteriormente en el 2008 le comunican que el lote había sido invadido lo que denunció ante la comisaría PNP de Pachacútec, derivándola a la Fiscalía Provincial de Ventanilla, quien resolvió archivar la denuncia por que no se acreditó la violencia al momento de la usurpación y por que en su calidad de propietaria no estaba ejerciendo la posesión inmediata del bien, sin embargo presentó una demanda ante el Juzgado Especializado Mixto de Ventanilla signado con Nº 22-2010", anexando como medios probatorios copia Documento Nacional de Identidad Nº 09577937, perteneciente a Verónica Aleicis Carbajal Paucar, fecha de inscripción 22/12/2003, domicilio Urb. Villa San Luis Zona A, Mz. B7, Lt. 3, San Juan de Lurigancho, Lima, copia de recibo Nº 11091 expedido por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec año 1990, copia de Recibo Nº 271584, 0028224 expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, copia de denuncia expedida por la Comisaría PNP-Pachacútec del año 2008, copia de notificación fiscal Nº 171-2009, copia escrito de ingreso Nº 171-2009, copia de contrato no regular de suministro eléctrico Nº 2227190, copia de constancia de posesión expedido por la Municipalidad del Callao a favor de Celina Elguera Rueda, copia de acta de conciliación por inasistencia de un ade la partes Nº 0148-2009, Expediente Nº 0143-2009, copia de la notificación Judicial recaída en el Expediente Nº 2010-0022-0-704-JM-CI-03 expedido por el Juzgado Mixto del Módulo Básico de Justicia de Ventanilla; de lo que se colige que la adjudicataria es la titular registral del lote de terreno, así como el contrato que le dio origen se desprende que al momento de la celebración, pactaron por mutuo acuerdo consignar una cláusula resolutive -*estando condicionada la propiedad*, a la realización de ciertos actos por parte de la adjudicataria, siendo una de ellas ejercer vivencia; en consecuencia se inicia el procedimiento administrativo de conformidad a lo establecido en la*




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

1177

18 NOV. 2011

Ley No. 28703 y su Reglamento N° 015-2006-VIVIENDA, el que concluirá resolviendo o reconociendo el contrato de adjudicación, de sus descargos la adjudicataria manifiesta que *"resdí en el terreno, pero por razones de trabajo, ... fui cambiada de colocación a la Ciudad de Ica..."*, del DNI anexo se desprende que la administrada consignó su domicilio en lugar distinto al lote adjudicado, además del escrito expedido por la Tercera Fiscalía Provincial Mixta de Ventanilla N° 171-09 en su considerando Segundo *"... por cuanto no ejercía acto posesorio sobre el inmueble desde mediados del año dos mil seis, no existiendo el otro requisito (posesión) para la configuración del delito de usurpación..."*, la administrada presenta el contrato no regular de suministro eléctrico N° 2227190 expedido por Edelnor así como constancia de posesión a nombre de Celina Elguera Rueda quien tiene como domicilio Mz. K, Lt. 11C, AA:HH, Los Naranjos - Pachacutec, adicionalmente presenta comprobante de pago expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de los años 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 cancelado en el año 2009, de lo que se establece que según lo expresado por el Ministerio Público en su considerando segundo y del contrato de suministro quien se encontraba en posesión del lote de terreno es persona distinta a la titular, por lo que la adjudicataria no presenta otra documentación que acredite la vivencia continua sobre el lote de terreno, concluyéndose que la administrada no ha desvirtuado las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP;

Que, la adjudicataria presenta fuera del plazo otorgado documentación, por lo que con la finalidad de no vulnerar su derecho de defensa así como el debido procedimiento, esta Jefatura procede a merituar el escrito signado con Hoja de Ruta N° 025683, de fecha 7 de Setiembre del 2011, la adjudicataria Verónica Carbajal Paucar, presentó su descargo señalando que *"con la finalidad de reafirmar mi derecho de propiedad, adjunto al presente la copia certificada expedida por el Juzgado Mixto de Ventanilla, de la audiencia única realizada el día 7 set. 2011, en el proceso N° 0022-2010-0702-JM-CI-01, sobre desalojo por ocupación precaria, solicito se levante la medida de inscripción de anotación preventiva, por limitar mi derecho de propiedad, caso contrario recurriré a los órganos jurisdiccionales, para hacer valer mi derecho de acuerdo a Ley, con la consiguiente responsabilidad civil e indemnizatoria que corresponda por el abuso indiscriminado de la autoridad, sobre el bien de mi propiedad"*, anexando como medios probatorios copia del recibo de pago N° 0188367 expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, copia de escrito de Audiencia Única expedido por el Juzgado Mixto Transitorio, Expediente N° 00022-2010-0-0702-JM-CI-01, copia literal; de lo que se colige que conforme queda acreditado en la copia literal la adjudicataria es la titular registral del lote de terreno, así como también del asiento 00002 queda inscrita la anotación preventiva por la cual la propiedad queda condicionada al ejercicio de vivencia del lote de terreno, por lo que existiendo dicha condición y siendo que el contrato es *ley entre las partes*, la titular registral no ha acreditado documentalmente el ejercicio de la vivencia sobre dicho inmueble, presenta recibo expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla - impuesto predial del 2011, siendo este un tributo municipal, por lo que no basta la presentación del impuesto predial para acreditar la vivencia sobre el lote de terreno, además la adjudicataria presenta documento de audiencia única expedido por el Juzgado Mixto Transitorio, no siendo esta sentencia judicial un acto que determine la inhibición por parte de la autoridad administrativa conforme lo determina el Art. 63.2. *"Sólo por Ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto,*




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

18 NOV 2011

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1177-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

... puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa", y estando a que esta Jefatura se dilucida el cumplimiento de la cláusula resolutive, lo que implicaría la extinción de un contrato por acaecimiento de un hecho que las partes previeron al momento de su celebración;

Que, a mayor abundamiento se tiene de autos el Informe Técnico Legal de Vistos, en el que se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana K, Lote 11C, Barrio XII, Grupo Residencial 3, Sector F de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01065056 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Amanda Esmeralda Aguado Uribe; quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando totalmente el lote para uso de vivienda; contando el predio con una edificación regular en situación precaria, concluyendo que la adjudicataria no ha fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, recomendando la emisión del acto administrativo que cese los efectos de la transferencia de la propiedad;

Que, revisados los medios probatorios, la adjudicataria no ha acreditado ejercer la posesión del predio, conforme lo establece la cláusula sexta del contrato de adjudicación, y artículo 10º del Reglamento; en consecuencia, considerando que la carga de la prueba en este procedimiento se traslada a la adjudicataria, y que la ficha de inspección técnico - legal, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada; y, 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, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993;

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 competencia delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta 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 la administrada VERONICA CARBAJAL PAUCAR, respecto del predio ubicado en Manzana K, Lote 11C, Barrio XII, Grupo Residencial 3, Sector F del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral Nº P01065056 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; al haber incurrido en causal de Resolución de Contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, la misma que concuerda con el literal e) del artículo 10º del Reglamento de la Ley Nº 28703 aprobado por Decreto Supremo Nº 015-2006-MTC, por las



1177

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

18 NOV. 2011

razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, cesando los efectos de dicha relación contractual.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el mérito de la presente resolución, a la administrada en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles a partir del día siguiente de notificado, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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