




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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1348-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

20 NOV 2011

Callao,

28 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 Sonia Gladys Alvarado Galván, con Hoja de Ruta Nº 019846, del 15 de Octubre del 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 1401-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 18 de Noviembre del 2011; y,

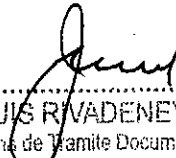
CONSIDERANDO:

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 los administrados **ROBERTO FABIAN SALAZAR GALVEZ, y, SONIA GLADYS ALVARADO GALVAN**, respecto del predio ubicado en la Manzana B, Lote 5, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01030705;



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

1348

23 NOV. 2011

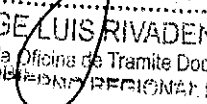
Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años 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 N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra Roberto Fabián Salazar Gálvez y, Sonia Gladys Alvarado Galván, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01030705, y ubicado en Manzana B, Lote 5, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H 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 N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 28 de Setiembre del 2010, los adjudicatarios, presentan fuera del plazo de ley, Hoja de Ruta N° 019846, de fecha 15 de Octubre del 2010;

Que, esta Jefatura verifica de autos, que se presenta documentación fuera del plazo concedido, por lo que, con la finalidad de no vulnerar el derecho de defensa de la adjudicataria, procede a analizar el descargo presentado mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 019846, de fecha 15 de Octubre del 2010, la adjudicataria Sonia Gladys Alvarado Galván presentó su descargo señalando que interpone excepción de prescripción extintiva de la acción, mencionando que la cláusula sexta del contrato de adjudicación venció el 26 de setiembre de 1998, transcurriendo 14 años y 4 días, y desde 26 de setiembre de 1998 hasta el 30 de setiembre del 2010 transcurrió 12 años y 4 días, de lo preceptuado en el art. 2001, inc. 1 del código civil, por lo que la cláusula sexta ha prescrito perdiendo la entidad el derecho accionar la resolución de contrato de adjudicación, adicionalmente contesta la acción manifestando que ha dado cabal cumplimiento de las condiciones establecidas en los incisos 1, 2 y 3 de la cláusula sexta, cumplió con efectuar aportes para la habilitación urbana y construir una vivienda para habitarla, no ha subdividido el inmueble, no ha otorgado en venta el lote de terreno, anexando como medios probatorios copia de contrato de adjudicación de fecha 27 de Setiembre de 1993, copia de comprobante de pago N° 09862, 09861, 17222, 17801, copia de Documento Nacional de Identidad N° 08069139 perteneciente a Sonia Gladys Alvarado Galvan, fecha de inscripción 25/09/2007, domicilio Prolong, Tacna, Mz. B, Lt. 1, Urb. Santa Rosa, Rimac, Lima; de lo que se colige que la adjudicataria acredita mediante el contrato de adjudicación - acreditado en autos- ser la titular registral del lote de terreno, así como del contenido del contrato se desprende que al momento de la celebración, pactaron por mutuo acuerdo consignar una cláusula resolutive -estando condicionada la propiedad-, a la realización de




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

23 NOV. 2011

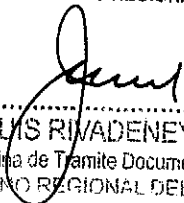
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1348 2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

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 Ley No. 28703 y su Reglamento Nº 015-2006-VIVIENDA, el que concluirá resolviendo o reconociendo el contrato de adjudicación, de sus descargos la adjudicataria manifiesta que se aplique la excepción de prescripción extintiva de la acción por cuanto se ha perdido el derecho de accionar la resolución de contrato, esta Jefatura manifiesta que siendo un procedimiento administrativo especial, es de aplicación la Ley Nº 28703, su Reglamento, y supletoriamente la Ley General de Procedimiento administrativo Ley – 27444, no siendo aplicable las excepciones que establece el Código Procesal Civil, siendo este aplicable a nivel jurisdiccional, por lo que se establece que no ha prescrito el derecho a iniciar el procedimiento de resolución contractual, adicionalmente la adjudicataria contesta, manifestando que ha dado cabal cumplimiento a la cláusula sexta del contrato de adjudicación, pero del DNI anexado se desprende que la administrada consignó su domicilio en lugar distinto al lote adjudicado, además presenta comprobantes de pago de autoavaluo de 1993, 1994, 1995, 1996, no presentado otros medios probatorios que acrediten en la actualidad, el ejercicio de la vivencia sobre el lote de terreno, desnaturalizando la finalidad del contrato de adjudicación - *satisfacer la demanda social de vivienda* - 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 Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP;

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 B, Lote 5, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01030705 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Carlos Eddy Mendo Cueva, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando la totalidad del lote para uso de vivienda; contando el predio con una edificación regular en situación precaria, concluyendo que los adjudicatarios no han 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, los adjudicatarios no han 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 éste procedimiento se traslada a los adjudicatarios, 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;

1348


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

23 NOV. 2011

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 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 los administrados ROBERTO FABIAN SALAZAR GALVEZ, y, SONIA GLADYS ALVARADO GALVAN, respecto del predio ubicado en Manzana B, Lote 5, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01030705 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 N° 28703 aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-MTC, por las 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 los administrados 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

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