

14 DIC. 2011



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1565 -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 14 DIC. 2011

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 13 de Octubre del 2011, y, de fecha 20 de Octubre del 2010; el escrito de descargo con medios probatorios presentado por Félix López Yupari, y, Elizabeth Marleny Lainez Mejía, con Hoja de Ruta Nº 021911, del 11 de Noviembre del 2010, Hoja de Ruta Nº 022055 del 12 de noviembre del 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 1613-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 29 de Noviembre del 2011; y,

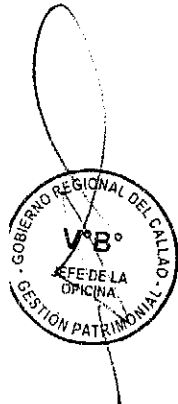
CONSIDERANDO:

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 la administrada **ELSA FIGUEROA RAMOS**, respecto del predio ubicado en la Manzana A, Lote 11, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01029715;



17 4 DIC. 2011

1565


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

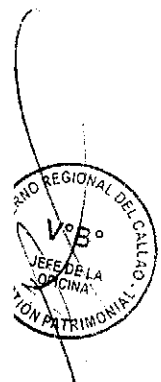
Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años 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 Elsa Figueroa Ramos, adjudicataria del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01029715, y ubicado en Manzana A, Lote 11, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G, 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, cargo de notificación de fecha 13 de octubre del 2011, a la adjudicataria Elsa Figueroa Ramos, no presenta medios probatorios dentro del plazo otorgado, no desvirtuando las imputaciones contenidas en la Resolución de inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación del Predio, a su vez del cargo de notificación de fecha 22 de octubre del 2010, Elizabeth Marleny Lainez Mejía, y, Félix López Yupari; presentan Hoja de Registro N° 021911 de fecha 11 de noviembre del 2011, y, Hoja de Registro N° 022055 de fecha 12 de noviembre del 2011;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 021911, de fecha 11 de Noviembre del 2010, Elizabeth Marleny Lainez Mejía, y, Félix López Yupari, presentaron, su escrito señalando que la adjudicataria Elsa Figueroa Ramos transfirió el inmueble a Juan Carlos Gayoso Aviles y Norma Vilma Raymundo Pastrana, por escritura pública de fecha 29 de enero del 2009, por notario público de Lima Julio Antonio del Pozo Valdez, quienes venden la propiedad a Félix López tupari, y, Elizabeth Marleny Lainez Mejía, por escritura pública de fecha 31 de diciembre del 2009, por notario Luis Manuel Gómez Verástegui, manifiestan que Elsa Figueroa Ramos a cumplido con la cláusula sexta del contrato de adjudicación, anexan como medios probatorios copia legalizada de escritura pública de compra venta de bien inmueble otorgado Elsa Figueroa Ramos a favor de Juan Carlos Gayoso Aviles, y, Norma Vilma Raymundo Pastrana, expedido por la Notaría Julio Antonio del Pozo Valdez año 2009, copia de contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, copia legalizada de transferencia de propiedad que otorga Juan Carlos Gayoso Aviles, y, Norma Vilma Raymundo Pastrana favor de Félix López Yupari, y, Elizabeth Marleny Lainez Mejía, expedido por la Notaria Luis Manuel Gómez Verástegui año 2009;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 022055, de fecha 12 de Noviembre del 2010, Elizabeth Marleny Lainez Mejía, presentó su escrito señalando que se presenta al presente procedimiento administrativo a efectos de acreditar ser legítima posecionaria del lote



14 DIC. 2011



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1565 -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

de terreno de manera pacífica, continua y pública desde el 2002 de manera ininterrumpida hasta la fecha, anexando como medios probatorios, copia de declaración jurada del año 2010, copia de cédula de notificación, copia de Documento Nacional de Identidad Nº 22298609 perteneciente a Elizabeth Marleny Lainez Mejía, con domicilio Asent. Humano Virgen de Guadalupe Sect. G, Mz. A, Lt. 11, Ventanilla – Callao, copia de Documento Nacional de Identidad Nº 09552208 perteneciente a Félix López Yupari, con domicilio Mz. A, Lt. 11, Sec. G, Barrio 15, G.R. 2, A.H. Virgen de Guadalupe PECP, Ventanilla – Callao, copia de ficha de empadronamiento, copia de constancia de posesión del año 2006 a nombre de Juan Carlos Gayoso Aviles y Norma Vilma Raymundo Pastrana, copia de recibo de Edelnor Junio 2010, copia de constancia de posesión Nº 06802-10 expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla año 2010, copia de boleta Nº 000058, 002496;

Que, de las Hojas de Ruta Nº 021911 y 022055, presentadas, se colige que quien presenta descargos son Félix López Yupari, y, Elizabeth Marleny Lainez Mejía, quienes manifiestan tener derecho sobre el predio por cuanto han adquirido el lote ubicado sito en el Sector G, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Manzana A, Lote 11 del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec – Ventanilla, de JUAN CARLOS GAYOSO AVILES, y, NORMA VILMA RAYMUNDO PASTRANA, ante el notario Público Luis Manuel Gómez Verástegui, con fecha 31 de Diciembre del 2009, a su vez los vendedores adquirieron la propiedad otorgada por ELSA FIGUEROA RAMOS, ante notario Público Juan Antonio del Pozo Valdez, con fecha 29 de Enero del 2009;

Que, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Decreto Supremo Nº 15-2006 VIVIENDA, el plazo para presentar medios probatorios que acrediten la posesión de la adjudicataria es de 15 días calendario, de conformidad con las Hojas de Ruta Nº 021911 y 022055, es de establecer que quien se apersona al procedimiento administrativo son personas distintas de la adjudicataria manifestando que tiene derecho sobre el predio, por cuanto adquirió el bien en compra venta de JUAN CARLOS GAYOSO AVILES y NORMA VILMA RAYMUNDO PASTRANA y estos a su vez de ELSA FIGUEROA RAMOS, y con ese derecho conferido es que contesta la resolución Nº 010-2008-GRC-GA/JPECP, documento de compra que adjunta en copia legalizada como prueba de lo afirmado, y, verificado el asiento registral en Registros Públicos, aparece como única Titular Registral ELSA FIGUEROA RAMOS, atendiendo a los descargos presentados por Félix López Yupari, y, Elizabeth Marleny Lainez Mejía, 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 ELSA FIGUEROA RAMOS, por lo que esta Jefatura procedió a notificar conforme lo establece el Reglamento ya mencionado, así mismo los adquirientes Félix López Yupari, y, Elizabeth Marleny Lainez Mejía, tenían conocimiento de la carga – anotación preventiva que pesaba sobre el inmueble inscrito en la partida registral Nº P01029715 Asiento 00002, y aún así asumieron las consecuencias que del acto jurídico se derivaran 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 00002, de la Partida Electrónica Nº P01029715, es de duración indefinida y da inicio al procedimiento administrativo de Resolución de Contrato / Reconocimiento del Derecho de Propiedad



17 4 DIC. 2011

1565

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

respecto a la adjudicataria original del inmueble, por lo presentado a esta Jefatura y de lo presentado por FÉLIX LÓPEZ YUPARI, y, ELIZABETH MARLENY LAINEZ MEJÍA, y de la documentación presentada se desprende que quien ejerce posesión sobre el lote de terreno es persona distinta a la adjudicataria, por lo 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, 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 A, Lote 11, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01029715 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a las personas de Elizabeth Marleny Lainez Mejía, y, Félix López Yupari, quienes manifestaron ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando totalmente el lote para uso de vivienda; contando el predio con una edificación buena 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, 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 éste 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 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 la administrada ELSA FIGUEROA RAMOS, respecto del predio ubicado en Manzana A, Lote 11, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01029715 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.





14 DIC. 2011

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1565 -2011-GRC/GA-OGP-JPECPPNP

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 Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Abog. Miguel Angel Asencio Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Proyecto Piloto Nueva Pachacutec