



CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA ROSA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

1200

Callao,

13 AGO. 2012

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 8 de Junio del 2012; el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por los adjudicatarios Santos Iman Anastacio, y, Alejandrina Urbisagastegui de Iman, con Hoja de Ruta Nº 016702 del 15 de Junio del 2012, Hoja de Ruta Nº 019905 del 16 de Julio del 2012, y, Hoja de Ruta Nº 020903 del 25 de Julio del 2012, y, el Informe Técnico Legal Nº 770-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 6 de Agosto del 2012; y,

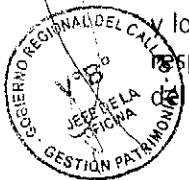
CONSIDERANDO:

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 **SANTOS IMAN ANASTACIO, y, ALEJANDRINA URBISAGASTEGUI DE IMAN,** respecto del predio ubicado en la Manzana E, Lote 22, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01031128;



CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
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 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra Santos Iman Anastacio, y, Alejandrina Urbisagastegui de Iman, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01031128, y ubicado en Manzana E, Lote 22, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D 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 8 de Junio del 2012, el adjudicatario Santos Imán Anastacio presenta sus descargos, según Hoja de Ruta N° 016702, de fecha 15 de Junio del 2012, Hoja de Ruta N° 019905, de fecha 16 de Julio del 2012, y, Hoja de Ruta N° 020903, de fecha 25 de Julio del 2012,

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 016702, de fecha 15 de Junio del 2012, el adjudicatario Santos Imán Anastacio, presentó dentro del plazo, sus descargos señalando que es propietario del lote de terreno, manifestando que no se encuentra viviendo y vive actualmente en Chancay, como consta en su DNI, adjuntando como medios probatorios; copia de Documento Nacional de Identidad N° 15985279, perteneciente a Santos Iman Anastacio, domicilio Calle Huancayo 172 peralvillo, Chancay – Huaral – Lima, Documento Nacional de Identidad N° 15985243, perteneciente a Alejandrina Urbisagastegui de Iman, domicilio Calle Huancayo 172 peralvillo, Chancay – Huaral – Lima, copia literal;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 019905, de fecha 16 de Julio del 2012, los adjudicatarios, presentaron fuera del plazo, descargos, por lo que con la finalidad de no vulnerar su derecho de defensa de los administrados, se precede a merituar sus descargos; quienes manifiestan que, se respete su derecho a la propiedad por ser un derecho fundamental, ya que desconocían que el lote se encontraba inscrito en Registros Públicos, así también que tenían que recabar el título de propiedad, por ser personas de la tercera edad, y ser una familia de extrema pobreza, manifiestan que han incumplido sin saberlo la cláusula sexta del contrato de adjudicación, que el Gobierno Regional inicia un proceso administrativo sin siquiera antes haberle girado un carta simple o notarial a fin de tomar conocimiento del predio, por lo que al enterarse están dispuestos de defender la propiedad, solicitan el reconocimiento del derecho de propiedad; adjunta como medios probatorios; copia literal, original de acta de matrimonio, copia de carta de caja del pescador, copia de declaración





13 AGO. 2012

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRU
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archi
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1200** -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

jurada de domicilio, copia de certificado negativo de propiedad expedido por SUNARP de Lima, copia de contrato de adjudicación, copia de Documento Nacional de Identidad Nº 15985279, perteneciente a Santos Iman Anastacio, domicilio Calle Huancayo 172 peralvillo, Chancay – Huaral – Lima, Documento Nacional de Identidad Nº 15985243, perteneciente a Alejandrina Urbisagastegui de Iman, domicilio Calle Huancayo 172 peralvillo, Chancay – Huaral – Lima; de lo que se colige de las Hojas de Ruta Nº 016702, y, 019905, que los administrados son los titulares del predio, verificándose del contrato de adjudicación y de la Anotación de Inscripción registrada en el Asiento 00002, de la Partida Electrónica Nº P01031128, que las partes por mutuo acuerdo, consignaron una cláusula sexta – *cláusula resolutive*, por la cual, los adjudicatarios se obligaban a cumplir ciertos requerimientos –*quedando condicionado el contrato de adjudicación hasta su cumplimiento*–, siendo uno de ellos ejercer vivencia, y de conformidad con la Ley 28703, y, su Reglamento Nº 015-2006-VIVIENDA se sigue el procedimiento administrativo, el que culminará reconociendo o resolviendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios, verificando el cumplimiento de la cláusula sexta, de su manifestación se establece que no han realizado vivencia en el lote de terreno, por desconocimiento, es de remarcar que la inscripción en Registros Públicos, genera publicidad legal, siendo de conocimiento “*erga omnes*”, su inscripción por lo que los administrados no pueden alegar desconocimiento de la titularidad del lote de terreno, a su solicitud de falta de notificación de aviso previo de conocer el predio, es de expresar que la carga de probar corresponde a los administrados de haber tomado posesión el lote de terreno, que según el ordenamiento jurídico que rige el presente procedimiento, sólo es procedente notificar respecto del inicio del procedimiento, así como de la presentación del DNI se verifica que han fijado residencia en lugar distinto, del adjudicado, por lo que es de concluirse que no han 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, adicionalmente presentan mediante escrito signado con Hoja de Registro Nº 020903, de fecha 25 de Julio del 2012, los adjudicatarios, presentan fuera del plazo, descargos, y, con la finalidad de no vulnerar su derecho de defensa de los administrados, se precede a merituar los descargos; señalan que declare la nulidad de la Resolución Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16-10-2008, alegando que no se llegó a materializar el negocio o acto jurídico con lo que en la doctrina se conoce como la traditio entrega de la cosa, manifiesta que no hay ningún documento que acredite que se les haya comunicado apersonarnos al lote adjudicado a fin de tomar posesión en el lote de terreno, por lo que no puede operar la figura de resolución del contrato, manifiesta que mediante un procedimiento administrativo no se puede despojar a una persona de su propiedad debidamente inscrita, que sólo se podría realizar vía judicial, debiendo declararse la Resolución Administrativa nula; adjuntado como medios probatorios, Documento Nacional de Identidad Nº 15985279, perteneciente a Santos Iman Anastacio, domicilio Calle Huancayo 172 peralvillo, Chancay – Huaral – Lima, Documento Nacional de Identidad Nº 15985243, perteneciente a Alejandrina Urbisagastegui de Iman, domicilio Calle Huancayo 172 peralvillo, Chancay – Huaral – Lima, copia de contrato de adjudicación, copia literal, copia de notificación, de lo que se colige que, que según el artículo 206 ítem 2 de la Ley No. 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, indica que



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

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

solo 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. Que, la Resolución No. 010-2008-GRC-GA/JPECP de fecha 16.10.08, declara iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, dispone se registre la anotación preventiva, y otorga 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, a fin de no vulnerar el derecho de defensa de los administrados se merítua como descargos, que para la materialización del negocio o acto jurídico se debe dar la "traditio", es de manifestar que según nuestro Código Civil, expresa que "los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes", es decir no se requiere la traditio, por lo que con la firma del contrato de adjudicación las partes se obligaban según las cláusulas que por voluntad propia consiguieron;

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 E, Lote 22, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031128 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Thales Sergio Vega Sanchez, ocupando la totalidad del inmueble, quien manifiesta ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote; contando el predio con una edificación mala 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, 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;

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 losados, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;



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



13 AGO. 2012

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRU
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

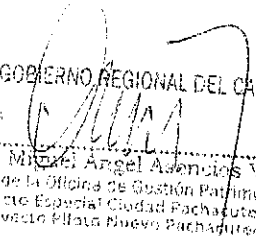
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1200-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

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 SANTOS IMAN ANASTACIO, y, ALEJANDRINA URBISAGASTEGUI DE IMAN, respecto del predio ubicado en Manzana E, Lote 22, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral Nº P01031128 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 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 Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Abog. Miguel Ángel Asencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Proyecto El Alto Nuevo Pachacutec

