



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº ⁶⁷³ -2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

RISTHIAN OMAR FERNANDEZ DE LA CRUZ
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 29 OCT. 2013

29 OCT. 2013

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; Hoja de Ruta Nº 024537, de fecha 15 de diciembre del 2010; Hoja de Ruta Nº 025856, de fecha 11 de octubre de 2013; y, el Informe Técnico Legal Nº 530-2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP del 16 de octubre de 2013; 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;

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 y, mediante Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley Nº 28703, aprobado por Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y los adjudicatarios **SANTOS MAURA CHACON TAPIA** y **LUIS SILVA ALVAREZ**, respecto del predio ubicado en la Manzana M, Lote 10, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01028880, estableciéndose en la sexta cláusula que: "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, notificada la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 29 de noviembre de 2010, por la que se inicia el Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato, **SANTOS MAURA CHACON TAPIA** y **LUIS SILVA ALVAREZ**, Hoja de Ruta Nº 024537, de fecha 15 de diciembre del 2010; se apersono al proceso y señala; primero, que son propietarios del predio y han construido con madera y esteras, sin embargo se retiraron por motivo de sustracción de bienes en el interior del inmueble y al regresar, este se encontraba ocupado por terceras personas; segundo, solicitan la devolución del terreno.

Asimismo del análisis de los argumentos y de todos los medios de prueba presentados con los que pretende demostrar el cumplimiento de la sexta clausula del contrato de adjudicación y que constan de autos, se verifico que, **SANTOS MAURA CHACON TAPIA** y **LUIS SILVA ALVAREZ**, no han podido demostrar el cumplimiento de cada una de las obligaciones estipuladas en la clausula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, configurándose a su vez las causales de resolución contractual, establecidas en el artículo 10º del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, lo que se encuentra debidamente sustentado con la Ficha de Inspección Técnico - Legal, de fecha el 07 de agosto de 2013, practicada sobre el predio sub materia, en la que se encontró a terceros ejerciendo la posesión efectiva del lote de terreno adjudicado, concluyendo fehacientemente, que los adjudicatarios no han fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio, que la mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993;



Asimismo revisada Partida Electrónica N° P01028880 del Registro de Predios de Lima, Asiento 00004, se verifica que los adjudicatarios han transferido mediante compraventa a TEODULO RONDINEL GARCIA y CARMELA CASTRO DE RONDINEL el predio sub materia, mediante Escritura Pública de fecha 09.10.2012, sin embargo, se aprecia también que con fecha 25 de septiembre de 2009, se anoto la inscripción registral de carga, constando la Anotación del Inicio del presente procedimiento administrativo, por lo que al ser de anterior fecha, prevalece sobre los actos jurídicos celebrados y registrados con fecha posterior, de lo que se infiere que la compra venta registrada mediante Escritura Pública de fecha 09.10.2012, debe sujetarse al resultado del presente procedimiento administrativo, en aplicación del artículo 2012° del Código Civil, "*se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*" y siendo que de conformidad al artículo 10 literal d) del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 28703, es causal de resolución de contrato de adjudicación el haber transferido a terceros el predio.

TEODULO RONDINEL GARCIA y CARMELA CASTRO DE RONDINEL (adquirientes), mediante Hoja de Ruta N° 025856, de fecha 11 de octubre del 2013; se apersonaron al proceso y señalaron; Primero, La interposición del recurso de reconsideración contra la Resolución de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP de fecha 16.10.2008 por causar agravio, en tal sentido debemos precisar que dicho acto administrativo no es impugnabile, pues no constituye un acto definitivo que pone fin a la instancia, sino mas bien dispone el inicio del mismo, tal como ordena el artículo 206 ítem 2 de la ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, en tal virtud lo alegado en su escrito de fecha 11.10.2013 se considera como un descargo; Segundo, que en la clausula sexta del contrato de compraventa celebrado con los adjudicatarios trata sobre los gastos de la escritura pública, asimismo señalan que la reversión solo alcanza a los adjudicatarios y no a los terceros que adquirieron de buena fe, al respecto se debe precisar que el proceso de reversión solo se entiende con los adjudicatarios y el resultado de este proceso afecta a todos los actos registrados con posterioridad.

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: PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **SANTOS MAURA CHACON TAPIA y LUIS SILVA ALVAREZ**, respecto del predio ubicado en la Manzana M, Lote 10, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01028880 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el artículo 10 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 28703.

SEGUNDO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los interesados, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

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



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Ing. Rowland Cuya Coronado
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial (e)

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

29 OCT. 2013