



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 109-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

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

Callao, 13 MAR. 2014

13 MAR. 2014

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de notificación de fecha 25 de julio de 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 073-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, del 11 de febrero de 2014; 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 con CARLOS VIDAL ENCISO SALAZAR y ADRIANA GUTIERREZ LEON, respecto del predio ubicado en la Manzana E, Lote 16A, Barrio XII, Grupo Residencial 7, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01064366, 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, al adjudicatario según cargo de notificación de fecha 25 de julio de 2011, se advierte que dichos administrados si cumplieron dentro del plazo de ley con presentar sus descargos correspondientes, anexando los medios probatorios, por lo que corresponde proceder a la evaluación de los mismos a través de la presente resolución;

Que, de la revisión de los presentes actuados administrativos, se advierte que si bien es cierto los adjudicatarios originarios son CARLOS VIDAL ENCISO SALAZAR y ADRIANA GUTIERREZ LEON, dichas personas no hacen vivencia efectiva del lote en cuestión, precisando que CARLOS VIDAL ENCISO SALAZAR falleció el día 22 de junio del 2011, empero, el mencionado predio se encuentra en posesión de DIONISIA LIMACO PUCHUC desde el año 2001, por ende, al haberse iniciado procedimiento administrativo de resolución de contrato de adjudicación, en el cual el mencionado predio será materia de reversión a favor del Estado en caso se encuentre incurso en las causales señaladas en el documento contractual;

Que, mediante Hoja de Ruta Nº 013728 de fecha 20 de julio del 2010, la posesionaria DIONISIA LIMACO PUCHUC presenta medios probatorios que acredita que hace vivencia sobre el lote en cuestión, adjuntando declaración jurada de domicilio, copia de su Documento Nacional de Identidad, constancia de posesión, constancia de vivencia, registro de padrón de socios, copia de recibo de agua y libreta de notas del menor Denis Jhorsi Parco Limaco alumno de la I.E. Virgen de Guadalupe;

Que, mediante Hoja de Ruta Nº 022380 de fecha 9 de agosto del 2011, la adjudicataria ADRIANA GUTIERREZ LEON pone en conocimiento que el predio sub materia fue vendido a JORGE LUIS ENCISO GUTIERREZ el día 3 de julio del 2008 por documento de fecha cierta, motivo por el cual se le tendría que notificar a dicha persona con la resolución Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP. Adjunta fotocopia de su Documento Nacional de Identidad, fotocopia del certificado de defunción de su cónyuge, fotocopia de cédula de notificación de la Resolución Jefatural y Proveído Nº 001-2009, fotocopia de Atestado Nº 047-05-VII-DIRTERPOL-DIVPOLMET-DESEG/COTE-SAS, fotocopia de la demanda de desalojo y su resolución admisorio y fotocopia del escrito presentado al Juzgado donde pone en conocimiento que ha vendido el inmueble materia de esta solicitud;



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

13 MAR 2014

que, mediante Hoja de Ruta N° 022379 de fecha 9 de agosto de 2011, JORGE LUIS ENCISO GUTIEREZ solicita el levantamiento de la anotación preventiva, se absuelva el trámite y reconocimiento de derecho de propiedad, ya que con fecha 3 de julio de 2008 adquirió por minuta de compra venta de fecha cierta el lote en cuestión, con anterioridad a la iniciación del presente proceso y bajo el principio de publicidad registral (artículo 112 del Código de Comercio y Registro y Archivo de la Municipalidad de Ventanilla) y el reconocimiento que no se le notificó la resolución N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, adjudicada por el Documento Nacional de Identidad, cargo original de la minuta de compra venta presentada a Notario Público con fecha 3 de julio de 2008, fotocopia de la solicitud presentada al Gobierno Regional de fecha 17 de febrero del 2009 - Hoja de Ruta N° 003376, fotocopia del escrito del titular registral de fecha 5 de mayo de 2009 y fotocopia del oficio N° 505-2009-GRC-GGR de fecha 13 de mayo de 2009;

Que, mediante Hoja de Ruta N°-025762 de fecha 14 de setiembre de 2012, JORGE LUIS ENCISO GUTIEREZ en calidad de tercer titular registral del inmueble en cuestión, solicita absolución del proveído N° 001-2009-GRC/GA/JPECP, a razón de que el mencionado proveído fue dirigido a los anteriores propietarios, a su vez, pone en conocimiento que se ha visto impedido de posesionar el predio en cuestión por haber sido invadido, motivo por el cual los anteriores propietarios desde el año 2005, han venido solicitando la recuperación de la posesión del mismo por vía judicial ante el 2° Juzgado Mixto de Ventanilla, cuyo proceso se encuentra en trámite hasta la fecha, adjuntando como medios probatorios fotocopia de su Documento Nacional de Identidad, impuesto a la transferencia otorgado por la municipalidad de Ventanilla, resolución final del ingreso N° 427-2005 expedida por la Segunda Fiscalía Mixta de Ventanilla con fecha 27 de octubre de 2005, fotocopia de la demanda de fecha 10 de julio de 2007 y fotocopia de la carta N° 675-2008-GRC/GA/JPECP dirigida por el Gobierno Regional a los anteriores propietarios del inmueble;

Que, para evitar la vulneración del derecho al debido procedimiento administrativo, que le asiste ha dicho titular registral, se procedió a notificársele la Resolución Jefatural N° 010-2008-GRC-GA/JPECP y su Proveído N° 001-2009 GRC-GA/JPECP, el día 5 de setiembre de 2012:

Que, del análisis de los medios probatorios y argumentos del tercero registral JORGE LUIS ENCISO GUTIEREZ, se tiene que la Minuta de compra venta celebrada entre los adjudicatarios CARLOS VIDAL ENCISO SALAZAR y ADRIANA GUTIERREZ LEON con JORGE LUIS ENCISO GUTIEREZ, no constituye documento de fecha cierta, toda vez que para adjudicar fecha cierta a un documento privado, no sólo basta con un sello de ingreso a una Notaria, sino que la misma debe ser elevada a Escritura Pública y registrada en el archivo notarial correspondiente. En el presente caso, se tiene que la minuta de compra venta celebrada entre los adjudicatarios y el actual titular registral no consta en Registro de Escritura Pública, ni se ha inscrito en Registros Públicos, motivo por el cual dicho documento no reviste el carácter de documento público ni privado de fecha cierta, por lo que carece de eficacia probatoria;

Que, de lo expuesto se advierte que los adjudicatarios no han cumplido con las obligaciones estipuladas en el numeral 4), de la sexta cláusula del contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, configurándose la causal de resolución contractual, establecida en el inciso e), del artículo 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, lo que se encuentra debidamente sustentado con la Ficha de Inspección Técnico - Legal, de fecha 14 de noviembre del 2013, practicada sobre el predio sub materia, en la que se encontró a un tercero 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 Setiembre 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 setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con CARLOS VIDAL ENCISO SALAZAR y ADRIANA GUTIERREZ LEON, respecto del predio ubicado en la Manzana E, Lote 16A, Barrio XII, Grupo Residencial 7, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01064366, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del mencionado contrato.

SEGUNDO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los adjudicatarios en su domicilio real señalado sito en Jr. Huancarqui N° 1417 Lima, y, al titular registral en su domicilio procesal ubicado en la Av. Arequipa N° 340 Of. 208 Urb. Santa Beatriz - Lima, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

ING. GUILHERMO FERRER
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Pisco Nuevo Pachacútec (e)