



REPUBLICA DEL PERU
SECRETARIA DE GOBIERNO
CENTRO DE SERVICIOS
CENTRO DE SERVICIOS
CENTRO DE SERVICIOS

SECRETARIA DE GOBIERNO
CENTRO DE SERVICIOS
CENTRO DE SERVICIOS
CENTRO DE SERVICIOS
CENTRO DE SERVICIOS

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **109** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 24 FEB 2015

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el Informe Técnico Legal Nº 075-2015-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 12 de Febrero de 2015; 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 setiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y **JENNY ANITA VILLANUEVA CUELLAR**, respecto del predio ubicado en la **Manzana M, Lote 16**, Barrio Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº **P01029942**, de la Superintendencia de los Registros Públicos; 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, a la adjudicataria según cargo de notificación el 10/12/2010, se advierte que la administrada presento medios probatorios dentro del plazo de ley, sin embargo dicha documentación no desvirtúan las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la citada Resolución Jefatural;

Que, visualizada la Partida Registral con código de **Predio P01029942**, en el **Asiento A 00004**, consta la transferencia del predio mediante Escritura Pública de fecha 25/05/2012 a favor de **RAYMUNDO BARTOLOME CHUPAN RODRIGUEZ y ROSA VICTORIA PORTILLA LLAMOCCA**, quienes son los actuales Titulares Registrales; sin embargo en el Asiento 00003, se aprecia que con fecha 25 de setiembre del 2009, se anotó la inscripción registral de carga, constando la anotación del inicio del presente procedimiento administrativo, por lo que al ser éste inscrito en los Registros Públicos con fecha anterior, prevalece sobre los actos jurídicos registrados con fecha posterior; de lo que se infiere que la compra venta mediante Escritura Pública de fecha 25 de mayo 2012, e inscrita con fecha 08 de junio del 2012; debe sujetarse al resultado del presente procedimiento administrativo instaurado en contra del adjudicatario original en aplicación del artículo 2012º del Código Civil, "se presume, sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones";

Que, de la revisión de autos, se advierte que, la adjudicataria originaria tenía conocimiento que, en el Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, contenía cláusulas en las que se indicaba que no podían vender a terceros el predio adjudicado según consta en el título Archivado de la mencionada partida en Registros públicos, por lo que queda demostrado que ha habido mala fe por parte de la adjudicataria originaria y que, no ha 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 10º del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, lo que se encuentra debidamente sustentado con la Ficha de Inspección

Técnico – Legal, de fecha 20 de Octubre del 2014, 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 la adjudicataria originaria, no ha 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:

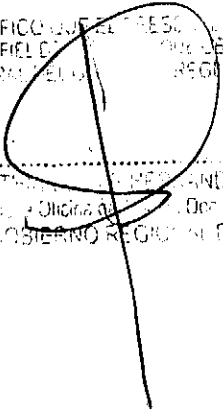
PRIMERO: DECLARAR la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **JENNY ANITA VILLANUEVA CUELLAR**, respecto del predio ubicado en la **Manzana M, Lote 16**, Barrio Barrio XV, Grupo Residencial 2, Sector G, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral N° **P01029942**, del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del mencionado contrato; comprendiendo en los efectos de dicha Resolución Contractual además la Escritura de Compra Venta de fecha 25 de Mayo del 2012, celebrado entre **JENNY ANITA VILLANUEVA CUELLAR** a favor de **RAYMUNDO BARTOLOME CHUPAN RODRIGUEZ y ROSA VICTORIA PORTILLA LLAMOCCA**, conforme a lo establecido por el artículo 2012º del Código Civil y los fundamentos de la presente Resolución.

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

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

 **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**
Milagros Velez Ramos
CPC. MILAGROS VELEZ RAMOS
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec (e)

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL REGISTRO REGIONAL DEL CALLAO


CRISTÓBAL PINEDA DE LA CRUZ
Jefe de Oficina de Asesoría Jurídica, Departamento de Asesoría y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO