



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **153** -2015-GRC/GA-OGP
CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Transmisión Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 05 MAR 2015

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 11 de Marzo de 2011 dirigido a **MARIA JULIA GALAN QUEREVELU con OSWALDO JACINTO BAYONA**; el cargo de notificación de fecha 17 de diciembre de 2014 dirigido a **YURIKO JARUMY NEYRA TEJADA**; y, el Informe Técnico Legal Nº 103-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 24 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, así como el reconocimiento de la propiedad de los lotes de terreno para vivienda de dicho Proyecto, 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 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, efectúen el Saneamiento Físico Legal de las áreas de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec; por lo que corresponde a esta Jefatura llevar a 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 con **MARIA JULIA GALAN QUEREVELU y OSWALDO JACINTO BAYONA**, respecto del predio ubicado en la Manzana I, Lote 16, Barrio IX, Grupo Residencial 2, Sector D, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01031397;

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 de la acotada norma, mediante Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, se declaro iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra **MARIA JULIA GALAN QUEREVELU y OSWALDO JACINTO BAYONA**, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº P01031397, 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. Notificada la citada Resolución Jefatural de inicio de procedimiento administrativo, según cargo de notificación de fecha 11 de marzo de 2011 dirigido a los adjudicatarios **MARIA JULIA GALAN QUEREVELU y OSWALDO JACINTO BAYONA**; el cargo de notificación de fecha 17 de diciembre de 2014 dirigido a la actual titular registral **YURIKO JARUMY NEYRA**

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

TEJADA, se tiene de autos que mediante Hoja de Ruta N° 029743, de fecha 30 de diciembre de 2014, YURIKO JARUMY NEYRA TEJADA, manifiesta haber adquirido de sus adjudicatarios el predio de interés, el 29 de diciembre de realizado de buena fe, e inscrito en la correspondiente Partida Registral;

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

correspondiente escritura pública de compra venta de la misma fecha, y que ha construido su casa de tres pisos sobre dicho terreno, y solicita se le reconozca el derecho de propiedad, mientras que los citados adjudicatarios no presentaron el descargo de Ley, conforme se puede verificar de autos;

Que, merituada la documentación presentada como medio de prueba del descargo presentado por la actual titular registral, se tiene que con la misma no se logra acreditar el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de los adjudicatarios, conforme a lo establecido en el respectivo Contrato de Adjudicación del predio materia de autos, concluyéndose que habría incurrido en causal de Resolución 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, al no haber 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 I, Lote 16, Barrio IX, Grupo Residencial 2, 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° P01031397; habiéndose constatado en dicha verificación que dicho predio se encuentra posesionado por tercero quien adquirió el predio adjudicado;

Que, se advierte en el Asiento N° 00003 de fecha 12 de enero de 2010, obra la inscripción registral de compra venta del predio inscrito en dicha partida, a favor de la actual titular registral **YURIKO JARUMY NEYRA TEJADA**, mientras que del Asiento N° 00002 de fecha 25 de septiembre de 2009, de la misma Partida Registral se verifica la inscripción de la ANOTACION PREVENTIVA del inicio del presente procedimiento administrativo de resolución de contrato de lote de vivienda, esto es que a la fecha de celebración de la compra venta del predio sub materia, la adquirente pudo verificar en la Partida Registral correspondiente, la anotación preventiva del inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato de adjudicación de lote de vivienda, desvirtuando el argumento de la titular registral respecto de que habría adquirido de buena fe el predio sub materia;

Que, en este orden de ideas se tiene que el acto jurídico de compra venta a favor de **YURIKO JARUMY NEYRA TEJADA**, está condicionado a las resultas del presente procedimiento administrativo al haberse anotado preventivamente como gravamen registral, el inicio de dicho procedimiento, por cuanto el citado comprador tenía conocimiento de la existencia del mismo al momento de adquirir el predio, en observancia del Principio de Publicidad reconocido en el Artículo 2012º del Código Civil que establece la presunción, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones registrales; así como, del Principio de Legitimación contenido en el Artículo 2013º del mismo cuerpo de Leyes, por el que se establece que el contenido de la inscripción registral se presume cierta y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez;

Que, se infiere de lo expuesto que la compra venta realizada entre los adjudicatarios y el titular registral, no afecta el trámite del procedimiento administrativo de resolución de contrato, por lo que los actuados administrativos serán remitidos oportunamente a la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales - SBN para la ejecución de la etapa de reversión de la propiedad del lote de vivienda a favor del Estado, conforme a lo regulado por la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, y su modificatoria dispuesta por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA;

Que, en consecuencia 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 este 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;



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 153 -2015-GRC/GA-OGP-IPECP
Dpto. de Promoción y Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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 con **MARIA JULIA GALAN QUEREVELU y OSWALDO JACINTO BAYONA**, respecto del predio ubicado en la Manzana I, Lote 16, Barrio IX, Grupo Residencial 2, Sector D, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031397, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; al haber incurrido en causal de Resolución 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.

SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual, la inscripción anotada en el Asiento N° 00003 de la Partida Registral N° P01031397 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación 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, contados a partir del día siguiente de notificada la presente, 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
Dpto. de Promoción y Trámite Documentario y Archivo
Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Especial Ciudad Universitaria

