



Abog. ~~JOSE ANTONIO~~ ~~AAA~~ ~~TRESIERRA~~
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 1062-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 01 OCT. 2015

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 309-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 21 de abril de 2015; los cargos de las cédulas de notificación, ambas de fecha 14 de agosto de 2015, el Informe Técnico N° 1085-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 21 de setiembre de 2015; y, el Informe Técnico Legal N° 531-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 22 de Setiembre de 2015; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 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 N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 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 N° 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 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 **NINFA YOLANDA RIVERA ESPINOZA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana O, Lote 3, Sector H, Grupo Residencial 1A, Barrio XVI**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° **P01030844**, 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, el artículo 11° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 establece que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin, correspondiendo a esta Oficina realizar los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por ser el Gobierno Regional del Callao titular del citado Proyecto;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial de la Entidad, efectuó el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, notificada la Resolución Jefatural N° 309-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 21 de abril de 2015, a la adjudicataria original **NINFA YOLANDA RIVERA ESPINOZA**, según cargo de notificación de fecha 14 de agosto de 2015, siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico que la administrada, no ha presentado sus medios probatorios dentro del plazo de Ley, por lo que se tiene por no desvirtuadas 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, en la Partida Electrónica N° **P01030844**, Asiento **00002**, se verifica que **FRANCISCA ZENOVIA RIVERA ESPINOZA**, adquirió el predio sub materia, con fecha **26 de noviembre de 1999** y la inscribió en Registros Públicos con fecha **02 de diciembre de 1999**;

Que, se aprecia también que con fecha **14 de julio de 2015**, se anotó en el Asiento **00003**; la inscripción registral de carga, constando la anotación del inicio del presente procedimiento administrativo;

Que, para evitar la vulneración del derecho al debido procedimiento administrativo, que le asiste al actual titular registral **FRANCISCA ZENOVIA RIVERA ESPINOZA**, se procedió a notificársele la Resolución Jefatural N° 309-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 21 de abril de 2015, el día 14 de agosto de 2015;

Que, advirtiéndose que con Hoja de Ruta **SGR-019345** de fecha **20 de agosto de 2015**, la actual titular registral **FRANCISCA ZENOVIA RIVERA ESPINOZA**, presento escrito formulando descargo respecto al procedimiento de Resolución de Contrato del predio sub materia, adjuntando al presente la siguiente documentación: copia simple de la Partida Registral N° P01030844 de la

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, copia simple de la Resolución Jefatural N° 309-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, del 21 de abril de 2015, y copia de su documento de identidad, siendo que de la evaluación de sus argumentos se colige que resultan insuficientes para desvirtuar las imputaciones formuladas, por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato del predio sub materia;

Que, la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 establece en el Título Preliminar, Artículo IV de los Principios del Procedimiento Administrativo que, "1.2 Principio del Debido Procedimiento...La institución del Debido procedimiento administrativo, se rige por los principios del derecho administrativo. La regulación del derecho procesal civil es aplicable solo en cuanto sea compatible con el Régimen administrativo";

Que, conforme a lo estipulado en el artículo 2012° del Código Civil, que dice "se presume, sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones", y, el artículo 2014° del Código Civil, que dice "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro", siendo que en el presente caso el título archivado es el contrato de adjudicación entre el Estado y NINFA YOLANDA RIVERA ESPINOZA, el mismo que fue inscrito en el Asiento 00001 de la Partida Electrónica P01030844, con fecha de inscripción 07 de setiembre de 1995 y por otro lado como se aprecia en el Asiento 00002, de la misma partida, la Compra - venta a favor de la señora FRANCISCA ZENOVIA RIVERA ESPINOZA, se inscribió el 02 de diciembre de 1999, por lo que queda desvirtuada cualquier presunción de buena fe;

Que, según Informe Técnico Legal de vistos; con fecha 18 de setiembre de 2015, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la Manzana O, Lote 3, Sector H, Grupo Residencial 1A, Barrio XVI, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado el predio en estado de ABANDONO, existiendo una edificación regular, tipo precaria; quedando demostrado que la adjudicataria NINFA YOLANDA RIVERA ESPINOZA, incurrió en causal de resolución contractual señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993; la cual se condice con el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que dicha adjudicataria 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;

En virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificatorias, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000348 de fecha 25 de agosto del 2015 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao;

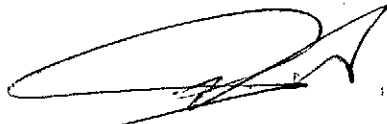
SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y NINFA YOLANDA RIVERA ESPINOZA, respecto del predio ubicado en la Manzana O, Lote 3, Sector H, Grupo Residencial 1A, Barrio XVI, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01030844, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el numeral 4) de la cláusula sexta del mencionado contrato.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, la inscripción registral de compra venta otorgada a favor de FRANCISCA ZENOVIA RIVERA ESPINOZA, inscrita en el Asiento 00002 de la Partida Registral N° P01030844, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a la adjudicataria y a la titular registral 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.


Abog. HENRY G. RUIZ LÓPEZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del P.E.C.P. y P.P.N.P