



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 045-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 08 FEB 2016

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; la Resolución Jefatural N° 491-2010-GRC/GA/JPECP, de fecha 17 de diciembre de 2010; la Resolución Gerencial N° 040-2015-GRC/GA de fecha 09 de febrero de 2015, los cargos de las Cédulas de Notificación de fecha 05 de noviembre de 2010 y de fecha 02 de diciembre de 2015; el Informe Técnico N° 0021-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 12 de enero de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 0018-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 22 de Enero de 2016, 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 de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y la adjudicataria **MARIA GRACIELA FLORES VEGA**, respecto del predio ubicado en la **Mz. C, Lote 1, Sector F, Grupo Residencial 6, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01027364**, 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 su 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, con la **Resolución Jefatural N° 491-2010-GRC/GA/JPECP**, de fecha 17 de Diciembre de 2010, se declaró la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y **MARIA GRACIELA FLORES VEGA**, respecto del predio inscrito en la Partida Registral N° **P01027364** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del mencionado contrato;

Que, con la **Resolución Gerencial N° 040-2015-GRC/GA**, de fecha 09 de febrero de 2015, se declaró Fundado el Recurso de Apelación interpuesto por la titular registral **GLORIA ISABEL MARTINEZ ESPINOZA** contra la **Resolución Jefatural N° 491-2010-GRC/GA/JPECP** de fecha 17 de diciembre de 2010; que declaró la resolución del contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993 celebrado entre el Estado y la adjudicataria **MARIA GRACIELA FLORES VEGA**, respecto del predio inscrito en la Partida Registral N° **P01027364**, en consecuencia se **DEJO SIN EFECTO LO ACTUADO** en el presente procedimiento administrativo, desde el 06 de noviembre del 2010, **RENOVANDOSE** todos los actos posteriores;

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, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec.

Que, con fecha 05 de noviembre de 2010, se notificó la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, y con fecha 02 de diciembre de 2015 se notificó la Resolución Gerencial N° 040-2015-GRC/GA de fecha 09 de febrero de 2015 a la adjudicataria MARIA GRACIELA FLORES VEGA; verificándose que dicha adjudicataria no presentó medios de prueba tendientes a desvirtuar las imputaciones formuladas por la administración en el presente procedimiento administrativo;

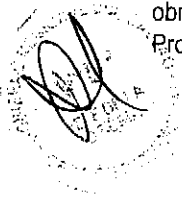
Que, se verifica de autos que con fecha 31 de marzo de 2015, se notificó con la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, y con la Resolución Gerencial N° 040-2015-GRC/GA de fecha 09 de febrero de 2015 a los titulares registrales GLORIA ISABEL MARTINEZ ESPINOZA y LEOPOLDO AGUINAGA MONTEZA, sin embargo se aprecia que en el tenor de la cédula de notificación de la Resolución Gerencial N° 040-2015-GRC/GA, adolece de error material involuntario habiéndose consignándose en la misma como: "Resolución Jefatural N° 040-2015-GRC/GA"; debiendo ser lo correcto: "Resolución Gerencial N° 040-2015-GRC/GA", motivo por el cual se volvió a notificar con fecha 02 de diciembre de 2015, la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, y con la Resolución Gerencial N° 040-2015-GRC/GA de fecha 09 de febrero de 2015 a los titulares registrales GLORIA ISABEL MARTINEZ ESPINOZA y LEOPOLDO AGUINAGA MONTEZA, y siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que la titular registral GLORIA ISABEL MARTINEZ ESPINOZA, presentó ante esta Corporación Regional la Hoja de Ruta N° 009236 de fecha 21 de abril de 2015, la Hoja de Ruta N° 028298 de fecha 24 de noviembre de 2015, las Hojas de Ruta N° 030128 y N° 030131, ambas de fecha 16 de diciembre de 2015, por lo que se procederá a su evaluación, considerándose como descargos de la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008;

Que, mediante Hoja de Ruta N° 009236 de fecha 21 de abril de 2015, la titular registral GLORIA ISABEL MARTINEZ ESPINOZA, presenta recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, y siendo que se aprecia que figura en autos la Carta N° 273-2015-GRC/GA-OGPI/JPECPYPPNP de fecha 11 de noviembre de 2015, a través de la cual esta Corporación Regional le indica a la mencionada titular registral, que el recurso de apelación interpuesto es improcedente, puesto que con la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008 se da inicio al presente procedimiento administrativo de resolución de contrato ó reconocimiento del derecho de propiedad, según sea el caso; en conformidad con el marco normativo de la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, en relación al Contrato de Adjudicación celebrado el 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y la adjudicataria MARIA GRACIELA FLORES VEGA, respecto al predio sub materia, y que conforme a lo estipulado en el inciso 206.2 del artículo 206 de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General que a la letra dice: "Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia (...)";

Que, mediante Hoja de Ruta N° 028298 de fecha 24 de noviembre de 2015, la titular registral GLORIA ISABEL MARTINEZ ESPINOZA, solicita se declare la prescripción del procedimiento administrativo iniciado mediante la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; asimismo mediante Hojas de Ruta N° 030128 y N° 030131 ambas de fecha 16 de diciembre de 2015, la mencionada titular registral, reitera su solicitud de prescripción del presente procedimiento administrativo, que se le ha notificado el Proveído N° 001-2009-GRC-CG/JPECP sin firma del funcionario que la emite y además solicita su archivo en forma definitiva, e indica que la referida compra venta se celebó de buena fe, cumpliendo las formalidades legales;

Que, en relación al pedido de prescripción del presente procedimiento administrativo y su archivo en forma definitiva, expuesto por la mencionada titular registral en el párrafo precedente, es necesario señalar que, este es un procedimiento administrativo sustentado en una norma de carácter especial, la misma que no contempla plazos de prescripción para la emisión del acto administrativo de resolución de contrato o reconocimiento del derecho de propiedad, según corresponda, motivo por el cual se extiende en el Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica N° P01027364, la Anotación Preventiva por tiempo indefinido del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, según lo dispuesto por la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008, y su aclaratoria Resolución N° 008-2009-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 17 de setiembre de 2009, por lo que deviene en no amparable sus pedidos de prescripción y archivo en forma definitiva;

Que, en cuanto a la notificación del Proveído N° 001-2009-GRC-CG/JPECP sin firma del funcionario, se verifica que obra en autos el mencionado documento con la respectiva firma del Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, con lo que se desvirtúa dicho argumento;





ESTE DOCUMENTO ES
UNA COPIA DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 145-2016-GRC/GA-OGP-JPECP/PPNP

Callao, 08 FEB 2016

ANTHONY OMAR FERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Admite Documentario y Archivo (e)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, en relación a la adquisición del predio de buena fe, se debe señalar que dicha transferencia realizada con fecha 17 de marzo de 2010 se realizó con fecha posterior a la inscripción de la anotación preventiva del inicio del procedimiento administrativo de reversión de predios a favor del Estado regulada por la Ley N° 28703, 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 dicha compra venta se encuentra supeditada al resultado del presente procedimiento administrativo instaurado en contra de la adjudicataria **MARIA GRACIELA FLORES VEGA**, en aplicación del artículo 2012° del Código Civil, "se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones", por lo que queda claro que recoger la posición sostenida por la recurrente en el presente procedimiento importaría además desconocer el principio de fe pública registral que confieren los Registros sobre la veracidad y certeza en el momento de la inscripción de algún acto, como ha ocurrido en el presente caso con la anotación preventiva inscrita en el **Asiento 00003** de la mencionada Partida Registral del predio sub materia, y según lo señalado por el artículo 2014° del código civil que a la letra 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" (Subrayado es nuestro), con lo que se desvirtúa dicho argumento;

Que, por otra parte se advierte que la adjudicataria **MARIA GRACIELA FLORES VEGA**, no cumplió con las obligaciones estipuladas en el numeral 4), de la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre 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 en la Ficha de Inspección Técnico – Legal, de fecha 28 de diciembre de 2015, practicada sobre el predio sub materia, en el que se encontró a **LILIANA WAMPUTSAG WEEPIU**, ejerciendo la posesión efectiva del lote de terreno adjudicado, concluyendo fehacientemente, que tanto la adjudicataria así como los actuales titulares registrales **GLORIA ISABEL MARTINEZ ESPINOZA** y **LEOPOLDO AGUINAGA MONTEZA**, no fijaron su 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;

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 de 2015 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR la resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y la adjudicataria **MARIA GRACIELA FLORES VEGA**, respecto del predio ubicado en la **Mz. C, Lote 1, Barrio XIII, Grupo Residencial 6, Sector F**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01027364**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de resolución contractual contenida en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del mencionado contrato.

ARTICULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la resolución contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, la transferencia a título de compra – venta, otorgada a favor de **GLORIA ISABEL MARTINEZ ESPINOZA** y **LEOPOLDO AGUINAGA MONTEZA**, inscrita en el **Asiento N° 00004**, de la **Partida Electrónica N° P01027364**, conforme a los considerandos de la presente.



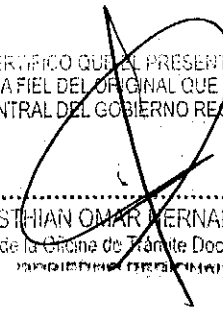
ARTICULO TERCERO: ENCARGAR se realice la notificación de la presente resolución a la adjudicataria y a los titulares registrales, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles, contados a partir 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

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



.....
CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO