



Abog. DIOFEMEN ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 170 -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 09 MAR 2016

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 576-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de 02 de julio de 2014; los cargos de notificación de fecha 21 y 26 de noviembre de 2015, el Informe Técnico Nº 152-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 19 de febrero de 2016, y el Informe Técnico Legal Nº 084-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 03 de marzo de 2016; 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 de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, por Decreto Supremo Nº 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 setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y **JULIAN MONROY AIME**, respecto del predio ubicado en la **Manzana D, Lote 1, Sector F, Grupo Residencial 1, Barrio XIII**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral Nº P01027914**, 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 11º del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley Nº 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 Nº 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 Piloto Nuevo Pachacútec;

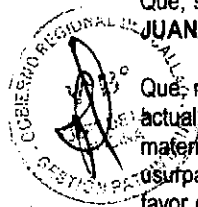
Que, realizada la búsqueda del domicilio del adjudicatario **JULIAN MONROY AIME**; se verificó que el mencionado adjudicatario se llama **JULIAN MONROY AIME**, según ficha **RENIEC**, tratándose en ambos casos de la misma persona.

Que, se notificó la **Resolución Jefatural Nº 576-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de 02 de julio de 2014, al adjudicatario **JULIAN MONROY AIME** o **JULIAN MONROY AIME**, según ficha **RENIEC**, según el cargo de la Cedula de Notificación de fecha 21 de diciembre de 2015; siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que no ha presentado sus descargos y medios probatorios;

Que, en la Partida Registral Nº P01027914, se aprecia la inscripción de una **Compra - Venta**, celebrada el 10 de diciembre de 2014, por el adjudicatario **JULIAN MONROY AIME** o **JULIAN MONROY AIME**, a favor de **JUANA SOTO BAUTISTA**, misma que obra inscrita en el Asiento 00003, con fecha de inscripción 09 de febrero de 2005;

Que, se procedió a notificar con la **Resolución Jefatural Nº 576-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de 02 de julio de 2014, al **JUANA SOTO BAUTISTA**, el 26 de noviembre de 2015, siendo esta última la única en presentar sus descargos;

Que, mediante las **Hojas de Ruta Nº 007333**, de fecha 12 de mayo de 2005 y Nº **029477**, de fecha 09 de diciembre de 2015, la actual titular registral **JUANA SOTO BAUTISTA**, pone a nuestro conocimiento que es la actual titular registral del predio sub materia, haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste hace sus descargos indicando: 1) que el predio sub materia fue usurpado por Miguel Cornelio Ojeda, por lo que debemos de abstenemos de hacer alguna inscripción del predio sub materia a favor del usurpador; 2) asimismo, indica que compro el predio sub materia de buena fe, motivo por el cual está amparada por el



Abog. DIOFEMENES JUSTIDES ARANA ARIOLA
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica y Registral
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

de conformidad con el artículo 2014° del Código Civil; 3) además, de conformidad con los artículos 1588° (plazos para ejercer el derecho de resolución), 1989° (definición de la prescripción extintiva) y el numeral 1 del artículo 2001, del Código Civil, deducen la excepción de prescripción extintiva, debido a que los contratos fueron celebrados en 1993 y que para la fecha ya han pasado más de 22 años, por lo que el presente procedimiento administrativo esta contrariando lo señalado en el numeral 1.1 del artículo IV, del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General que dice " *Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas*"; adjunta como medios probatorios, copia de su Documento Nacional de Identidad, Copia Literal del predio sub materia, el Oficio N° 112-2013-CAL/DCC, de fecha 21 de agosto de 2013, remitiendo un informe legal que concluye que la clausula sexta de los contratos de adjudicación no se encuentran vigentes al haber prescrito de conformidad con lo señalado en el numeral 1 del artículo 2001, del Código Civil, por lo que dicha prescripción extintiva puede ser deducida de acuerdo a Ley, la copia del acta de Constatación Policial efectuada en el predio sub materia de fecha 09 de febrero de 2005, en el cual se encontró al señor Miguel Cornelio Ojeda, como invasor del predio sub materia;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por la administrada recurrente, se debe precisar que el rol que tienen los administrados que ostenten algún interés en los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponde, contemplado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 007-2007-VIVIENDA, es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo de reversión iniciado contra los adjudicatarios quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, debe demostrar el cumplimiento de la clausula sexta' del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993; razón por la cual el incumplimiento de dichas causales por parte de los adjudicatarios, le es extensivo también a la **Compra - Venta**, celebrada el 10 de diciembre de 2014, por el adjudicatario **JULIAN MONROY AIME o JULIAN MONRROY AIME**, a favor de **JUANA SOTO BAUTISTA**, misma que obra inscrita en el Asiento 00003, con fecha de inscripción 09 de febrero de 2005;

Que, no obstante lo expuesto en el párrafo precedente se tiene que este procedimiento está siendo efectuado conforme a las leyes del estado en todos sus niveles jerárquicos, además, los medios probatorios presentados por la recurrente no acreditan que el adjudicatario **JULIAN MONROY AIME o JULIAN MONRROY AIME**, no ha incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual estipuladas en la clausula sexta del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, con fecha 27 de septiembre de 1993 las cuales se condicen con el artículo 10 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, respecto al punto 1, esta Corporación Regional, no es entidad competente para pronunciarse sobre la usurpación toda vez que es competencia del fuero penal, asimismo, sobre hacer alguna inscripción a favor del señor Miguel Cornelio Ojeda, le informamos que nosotros no realizamos inscripciones, ni otorgamos constancias o certificados de posesión puesto que eso es competencia de las municipalidades de acuerdo a Ley N° 27972, Ley Orgánica de las Municipalidades;

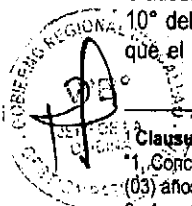
Que, sobre el punto 2, debió tener en cuenta el título archivado que obra en el Asiento 00001, de la Partida Registral N° P01027914, dicho título archivado es el contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, por lo que queda descartado cualquier presunción de Buena fe Registral;

Que, En cuanto el punto 3, que, de conformidad con lo señalado en el artículo 2°, del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, al ser este un procedimiento especial, no es aplicable lo estipulado en el Código Civil, toda vez que el presente procedimiento es un procedimiento administrativo conformado por normas de derecho público cuyo fin es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios, siendo inaplicable la prescripción extintiva incoada;

Que, según Informe Técnico Legal de vistos; con fecha 18 de febrero de 2016, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana D, Lote 1, Sector F, Grupo Residencial 1, Barrio XIII**, 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° P01027914**; habiéndose encontrado a la señora Maria Esther Durand Ojeda, quien ocupa la totalidad del predio para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación de precaria, quedando demostrado que el adjudicatario **JULIAN MONROY AIME o JULIAN MONRROY AIME**, incurrió en causal de resolución contractual señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre 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 el adjudicatario, no ha fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio. Que la mencionada ficha, reúne la calidad de

Clausula Sexta:

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.





RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **170** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

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 de la Gerencia de Administración, del Gobierno Regional del Callao;

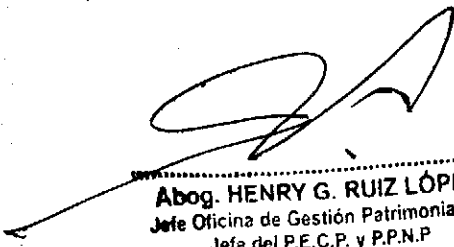
SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR la resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y quien en vida fuera **JULIAN MONROY AIME o JULIAN MONRROY AIME**, respecto del predio ubicado en la **Manzana D, Lote 1, Sector F, Grupo Residencial 1, Barrio XIII**, 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° P01027914**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de resolución contractual contenida en el numeral 4), de la cláusula sexta del mencionado contrato.

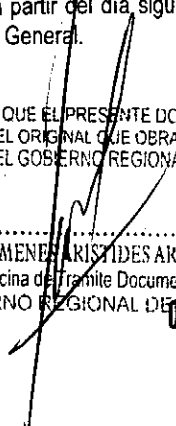
ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, a la **Compra - Venta**, celebrada el 10 de diciembre de 2014, a favor de **JUANA SOTO BAUTISTA**, misma que obra inscrita en el Asiento 00003, con fecha de inscripción 09 de febrero de 2005.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados en este procedimiento administrativo, 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


Abog. **DIOFEMENE ARISTIDES ARANA ARRIOLA**
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

09 MAR. 2016

