



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 236 -2020-GRC/GGR-OGP

Callao, 17 JUL. 2020

VISTO:

Las Hojas de Ruta N° 031759-2019, N° 35320-2019, N° 1105-2020 que contienen la solicitud presentada por **JOAQUIN MARQUEZ VALDEZ Y ENRIQUETA MARQUEZ VALDEZ**, mediante los cuales solicitan contrato definitivo título de propiedad y prescripción de la deuda respecto del predio que cuenta con un área de 63 m² ubicado en el Programa de Vivienda Barrio Fiscal N° 4 Manzana C Lote 09 en el distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01222589, (en adelante "el Predio").

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, mediante Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial "el Peruano" con fecha 3 de diciembre de 2016, se dio por concluido el proceso de efectivización de transferencia de funciones específicas al Gobierno Regional del Callao, contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62° de la Ley N° 27867, estableciéndose que, a partir de la fecha, el mencionado gobierno regional es la entidad indicada para el ejercicio de las funciones específicas a que se refiere el citado artículo.

3. Que con Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, del 19 de enero de 2017, se aprueba la creación de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos, que como funciones específicas se encuentra la siguiente: *"Es la responsable de los procesos relacionados con los actos de disposición de los bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Regional del Callao, así como de los bienes inmuebles de propiedad del Estado, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario"*.

4. Que mediante Hojas de Ruta N° 031759-2019, N° 35320-2019 y N° 1105-2020 que contienen la solicitud formulada por **JOAQUIN MARQUEZ VALDEZ Y ENRIQUETA MARQUEZ VALDEZ**, a través de los cuales solicitan contrato definitivo título de propiedad y prescripción de la deuda sobre "el Predio".

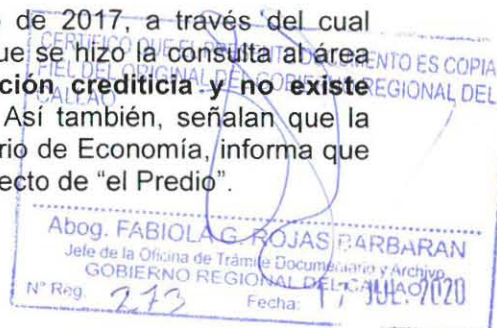


5. Que mediante Ley N° 11854 publicada el 17 de julio de 1952, se autoriza a la Dirección General de Asistencia Social y Hospitalaria del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social para entregar en propiedad, mediante contratos de alquiler-venta y previa tasación, las casas del Cuarto Barrio Obrero de Lima, Barrio Obrero N° 1 de Puente Piedra, Barrios Fiscales N° 1,2,3,4 y 5 del Callao y Barrio Fiscal N° 1 de Chorrillos, a sus actuales ocupantes legales, conforme a los requisitos que la Ley N° 8512 y su reglamento, establecen y bajo las condiciones taxativas que dicha ley consigna.

6. Que la citada adjudicación fue materializada mediante la suscripción del contrato de arrendamiento venta N° 65 del 06 de julio de 1953, celebrada entre la Dirección General de Asistencia Social y Hospitalaria del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social a favor de Joaquín Marquez Albarracín respecto de "el Predio" en el cual se compromete a pagar la suma de S/ 12, 936.36 en cuotas mensuales desde el 01 de agosto de 1953 hasta el 01 de agosto de 1973.

7. Que, de la revisión de los documentos remitidos por "los Administrados" se ha podido advertir que no se ha demostrado el pago íntegro de "el Predio", la no cancelación se encuentra acreditada en los siguientes documentos.

- a) Carta del 28 de mayo de 1974 suscrita por Carmen Luz Machado Viuda de Marquez (esposa del titular de la relación jurídica contractual) dirigida al Director General del Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social. Mediante la cual, solicita se le exonere del pago mensual de "el Predio" por la muerte de su esposo Joaquín Marquez Albarracín (titular de la relación jurídica contractual).
- b) Escrito emitido por el Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social de fecha 17 de octubre de 1979, a través del cual le comunica al titular de la relación jurídica contractual, regularizar el pago de las amortizaciones de "el Predio".
- c) Carta del 14 de diciembre de 1979 suscrita por Carmen Luz Machado Sosa Viuda de Marquez (esposa del titular de la relación jurídica contractual), dirigida al Director del Fondo Nacional de Salud y Bienestar Social, solicitando nuevamente se le exonere del pago del alquiler venta de "el Predio", amparando su pretensión en el artículo 3° de la Ley 8512.
- d) Carta N° 147-84-ENACE-8156 del 07 de junio de 1984, mediante el cual la Gerencia de Administración de Inmuebles de la Empresa Nacional de Edificaciones-ENACE, les comunica que tienen un saldo deudor ascendente a la suma de S/ 12, 883.00 respecto de "el Predio".
- e) Memorando N° 031-92-ENACE-SICC-AI-CC-CL del 30 de marzo de 1992 el cual adjunta recibo de cobranza N° 1999603 de fecha 30 de marzo de 1992 por la suma de S/ 50. 00 nuevos soles respecto de "el Predio"
- f) Carta N° 475-2017-ENACE-L del 03 de julio de 2017, a través del cual ENACE le comunica a "Los Administrados", que se hizo la consulta al área de contabilidad y **no cuentan con información crediticia y no existe registro contable respecto de "el Predio"**. Así también, señalan que la Oficina General de Administración del Ministerio de Economía, informa que no cuenta con información vigente alguna respecto de "el Predio".





8. Que es preciso señalar, que cuando se promulgo la Ley N° 11854 publicada el 17 de julio de 1952 que dio origen al contrato, estaba vigente el Código Civil de 1936, el cual establecía en su artículo 1220° se entiende efectuado el pago sólo cuando se ha ejecutado íntegramente la prestación, correspondiendo al deudor acreditar el cumplimiento del pago, conforme se señala en el artículo 1283° del citado Código Civil. El código civil de 1984 derogó al Código Civil de 1936.

9. Que actualmente, el Código Civil de 1984 en el artículo 1229° prevé "**La prueba del pago incumbe a quien pretende haberlo efectuado**". Así también, el artículo 1220° del mencionado cuerpo legal estipula "**El pago de una obligación se entiende efectuado sólo cuando se ha cumplido íntegramente la prestación**".

10. Que bajo este marco normativo, y en atención a lo antes expuesto corresponde a "los Administrados" acreditar el cumplimiento del pago acordado por "el Predio". En el presente caso, no se ha probado que se ha cumplido íntegramente con la prestación. La no cancelación, se encuentra acreditada con: Carta N° 147-84/ENACE-8156 del 07 de junio de 1984, mediante la cual requirió el pago del inmueble de S/. 12, 883.00 y con la Carta N° 475-2017-ENACE-L del 03 de julio de 2017, en la cual ENACE señala que no cuenta con información crediticia y no existe registro contable respecto de "el Predio".

11. Que respecto, a la solicitud de aplicación del artículo 3° de la Ley N° 8512 "**Las Casas para obreros serán adjudicadas mediante contratos de arrendamiento-venta**" publicada el 27 de marzo de 1937, hago de su conocimiento que dicha Ley se encuentra derogada mediante Decreto Ley N° 19968 publicada el 27 de marzo de 1973. Por lo tanto, no es posible su aplicación al presente caso, dicha Ley no tiene efecto retroactivo.

12. Que de conformidad, a lo señalado en el artículo 103° de la Constitución Política del Perú: "**Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de las diferencias de las personas. La Ley, desde su entrada en vigencia, se aplica a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y no tiene fuerza ni efectos retroactivos; salvo, en ambos supuestos, en materia penal cuando favorece al reo. La ley se deroga sólo por otra Ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad. La Constitución no ampara el abuso del derecho**".

13. Que es preciso señalar, que de conformidad a lo contemplado en el artículo 43° de la Constitución Política del Perú de 1993, el Estado es uno e indivisible, su gobierno es unitario representativo, descentralizado. En ese sentido, El literal j) del artículo del 35° de la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización", concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales" establece que son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

14. Que de acuerdo a lo normativa especial del Sistema Nacional de Bienes Estatales, este Gobierno Regional no es la entidad competente para declarar la Prescripción Extintiva de una obligación.



De conformidad con lo establecido en el Código Civil peruano aprobado con Decreto Legislativo N° 295 del 25 de julio de 1984 con la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Legal N° 020-2020-DGC del 09 de julio de 2020

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de contrato definitivo, título de propiedad y prescripción de la deuda presentada por **JOAQUIN MARQUEZ VALDEZ Y ENRIQUETA MARQUEZ VALDEZ**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. KELLY RODAS TORRES
Jefe (e) de la Oficina de Gestión Patrimonial

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA
FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL
CALLAO

Abog. FABIOLA G. ROJAS BARBARAN
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
N° Reg. 223 Fecha: 17 JUL 2020