



INFORME FINAL

"INVESTIGACIÓN SOBRE LA VENTA DE LOS TERRENOS DEL PREDIO DENOMINADO "EL TORO" A LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MONSEFÚ POR PARTE DE LOS SEÑORES CLEMENCIA LIÑAN DE LOS SANTOS Y SU ESPOSO GREGORIO UCEDA GUZMÁN, EN EL CUAL SE HA CONSTRUIDO EL ESTADIO MUNICIPAL DE MONSEFÚ Y LA URBANIZACIÓN POPULAR LAS FLORES"

I.- DE LA DENUNCIA

Con fecha 28 de Abril del 2005, la Liga Distrital de Fútbol de Monsefú, Club deportivo Universitario de Deportes de Monsefú, presentan denuncia ante la Presidencia de la Comisión de Fiscalización y Contraloría, expresando que la familia Uceda – Liñan pretenden desconocer la venta del predio el "Toro" a la Municipalidad Distrital de Monsefú, terreno sobre el cual sea edificado el Estadio Municipal y la Urbanización Popular "Las Flores".

En la Trigésima Primera sesión ordinaria de la Comisión de Fiscalización y Contraloría se acordó por unanimidad realizar una investigación sobre la denuncia plantea que pone en grave riesgo bienes del comuna de Monsefú, perjudicando directamente el deporte de los jóvenes.

II.- DE LA INVESTIGACIÓN

Iniciada la investigación por la comisión se recibió documentación y las declaraciones de los funcionarios comprometidos.

2.1 DE LOS DOCUMENTOS RECIBIDOS Y REMITIDOS



CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Comisión de Fiscalización y Contraloría

FECHA		SUMILLA
04.05.05	Roberto Barturen Sánchez Notario Público de Chiclayo	Se le solicita copia de lo sgte: 1. Copia autenticada de la minuta de compra-venta de fecha 28.06.1988 del predio denominado El Toro, realizado en calidad de compradora la Municipalidad Distrital de Monsefú (2 pedido mas).
04.05.05	Rita Elena Ayasta de Diaz Alcalde de la Municipalidad Distrital de Monsefú	Solicita remita copia de sgte. documentación: 1. Copia autenticada de la minuta de compra-venta de fecha 28.06.1988 del predio denominado "El Toro" a la Municipalidad Distrital de Monsefú por parte de los esposos Clemencia Liñan de los Santos y Gregorio Uceda Guzmán. (2 pedidos mas)
12.05.05	Víctor Custodio López	Hacen llegar informe pormenorizado con medios probatorios sobre el terreno "El Toro" de propiedad de la Municipalidad de Monsefú.
18.05.05	Víctor Manuel Custodio López y Boris Gustavo Bartra Grosso	Refieren al caso sobre esclarecimientos del terreno "El Toro" de propiedad de la Municipalidad de Monsefú
18.05.05	Teodoro Custodio Diez Ex Alcalde de la Municipalidad de Monsefú Gestión 1996-1998	Remite documentación referente a la investigación que viene realizando su sobre esclarecimientos del terreno "El Toro" de propiedad de la Municipalidad de Monsefú
23.05.05	Clemencia Liñan de los Santos de Uceda	Remite documentos probatorios por el cual acreditan su versión en la segunda sesión descentralizada con el caso de terreno de la Municipalidad de Monsefú.



CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Comisión de Fiscalización y Contraloría

23.05.05	Víctor Manuel Custodio López Escrito N° 3	Solicita se curse oficio a la notaria Barturen para que informe sobre el resultado de trámite de la carta notarial de fecha 26.01.1989 dirigida al señor Gregorio Uceda Guzmán para que cobre el cheque.
23.05.05	Víctor Manuel Custodio López Escrito N° 4	Solicita se notifique a las trabajadoras nombradas del Gobierno Municipal de Monsefú Olinda Corbera Castro y Haydee Salazar Effio para que presten sus declaraciones informativas.
23.05.05	Víctor Manuel Custodio López Escrito N° 2	Solicita se curse oficio a la actual alcaldesa del Gobierno Distrital de Monsefú para que informe si en los libros contables de 1989 aparecen unos cheques.
9.06.05	Margarita Gil Bustamante Fiscal Superior Decana de Lambayeque Of. 638-2005-MP-FSD-LAMBAYEQUE	Ref.: of 2931-04-05/CR-JVQ/mfv-d459 En atención al requerimiento de documentación remita copia certificada de todo lo actuado en el expediente que se resolvió mediante Resolución N° 2406070104-201-588-0PM-CFPP-CH.

2.2 DE LAS DECLARACIONES

La Comisión ha recepcionado las siguientes declaraciones:

FECHA	DECLARANTE
VIERNES 6 DE MAYO 2005	• CLEMENTINA LIÑAN DE LOS SANTOS PROPIETARIA DEL PREDIO "EL TORO" • MIGUEL ANGEL BARTRA GROSSO ALCALDE DISTRITAL DE MONSEFU 1999-2002 • TEODORO CUSTODIO DIEZ ALCALDE DISTRITAL DE MONSEFU 1996-1998 • BORIS GUSTAVO BARTRA GROSSO ALCALDE DISTRITAL DE MONSEFU 1990 -1995



CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Comisión de Fiscalización y Contraloría

**SABADO 7 DE MAYO
2006**

- **VICTOR CUSTODIO LÓPEZ**
ALCALDE DISTRITAL DE MONSEFU 1984-1989
- **RITA ELENA AYASTA DE DIAZ**
ALCALDE DISTRITAL DE MONSEFU

Presentamos un resumen de sus declaraciones con la finalidad de poder posteriormente analizarlas y contrastarlas con los documentos

- **CLEMENTINA LIÑAN DE LOS SANTOS**

En su presentación han sostenido que solo se firmo un contrato de promesa de venta por escrito dándose unas arras por parte de la Municipalidad pero como no se pago el saldo, pasado el año al no cumplirse quedo sin efecto.

Señala que tiene la opción de iniciar una acción judicial por reivindicación, pero no quisieran llegar a eso.

Refiere que han propuesto que se pague la suma de 30 mil soles, inclusive, a la municipalidad, con la finalidad de dar la propiedad del terreno.

Ante la pregunta ¿Por qué después de 10 años se hizo la inscripción a Registros Públicos? ¿Por qué después de 10 años de la supuesta promesa de venta? Contesto : " Se hace este hecho, por cuanto para hipotecar el predio te exigen necesariamente como requisito fundamental estar inscrito el predio. Ahora, para efectos de la propiedad no se requiere estar inscrito porque la inscripción no forma derecho constitutivo, el derecho constitutivo lo tengo a través de un documento, contrato de compraventa, minuta de compraventa, una escritura pública, lo cual nosotros lo teníamos. Entonces, considerando que con eso nos bastaba para hacer prevalecer nuestro derecho de propiedad."

- **MIGUEL ANGEL BARTRA GROSSO**

Refiere que fue alcalde del 1 de enero de 1990 al 31 de diciembre de 1995. Por dos periodos consecutivos.

Pero yo sí puedo indicarle a la Comisión de que en ese terreno construimos, el ingeniero Custodio empezó a construir el cerco del estadio. Nosotros lo



concluimos e hicimos una tribuna con el gobierno regional y para ello nos pedían los documentos totalmente saneados. O sea, legalmente el documento estaba saneado, significaba que la municipalidad, en la época del ingeniero Custodio había hecho un desembolso de dinero a la familia Uceda *Liñán* para poder tener la posibilidad de adquirir ese terreno. Durante mi gestión todo estaba totalmente claro, no había ningún problema ni de hipotecas, todo estaba totalmente saneado, tanto el terreno del estadio como de la urbanización Las Flores.

Manifiesta que fue emplazado en algún momento por la familia Uceda Liñán, pasó al asesor legal de la municipalidad y el asesor legal de la municipalidad indicó de que no había ninguna reclamación pendiente y que, por lo tanto continuaba, tanto es así que en algún momento, cuando ellos quedaron con unos terrenos en la parte posterior del Estadio, inundaron el Estadio por motivos de sus sembríos, del riego de su sembrío, nosotros los conminamos a que puedan hacer determinadas sangrías que eviten, en el futuro, que el estadio pueda seguir funcionando.

Ellos tenían muy claramente la demarcación de esos terrenos. O sea, no... Durante mi periodo no ha habido absolutamente ningún problema mayor de propiedad.

Yo tengo mis reservas. Ellos han sabido desde un inicio que la municipalidad había lotizado la urbanización Las Flores. Han sabido desde un inicio que la Municipalidad estaba construyendo en está área. Y la venta en el lote de la Urbanización Las Flores no ha sido una venta de un mes, ha sido la venta de años, que fueron adquiriéndola poco a poco. Durante todo ese tiempo no han interpuesto ninguna acción judicial.

Pero yo quería dejar bastante claro: Nosotros somos antagónicos desde el punto de vista político, pero creo que basándose en la verdad quiero dejar bastante claro que durante mi período yo he tenido el convencimiento de



que esos terrenos eran de la municipalidad y que la transferencia había hecha dentro de los términos legales.

Durante mi periodo no se ha interpuesto por parte de la familia Uceda ninguna acción legal en contra del municipio que implique de que esta transferencia estaba mal hecha. Que hubiese sido en tiempo ideal para poder hacerlo. En derecho hay un principio que indica que también la temporalidad, el tiempo en que debe interponer las acciones que deben dar también la razón.

Que hubiese sido durante los seis años de gestión en donde yo he estado hubiesen interpuesto una acción legal y no han interpuesto absolutamente nada.

Por eso, yo presumo, pero eso lo tendrá que ver la justicia de que estos documentos se deben haber perdido posteriormente y que eso ha valido para que puedan tratar de quitar a la municipalidad y al pueblo de Monsefú una propiedad que definitivamente ya había sido en su momento saneado.

- **TEODORO CUSTODIO DIEZ**

Refiere que ha sido Alcalde desde el 1 de enero de 1996 hasta el 31 de diciembre de 1998, según indicaba la resolución electoral.

Que el problema que ahora se suscita es prácticamente en el 2000, más o menos, en la cual se dice que el terreno no era de la municipalidad. Todos sabíamos que ese terreno había sido comprado a la señoras y después vendido, entregado en lotes; el Instituto Tecnológico Monsefú tenían parte del terreno, ahí se iba a hacer el estadio municipal y la otra parte fue para la lotización de Las Flores. Eso fue un acto público que se hizo y prácticamente no había ninguna duda al respecto.

- **BORIS GUSTAVO BARTRA GROSSO**



Explico que se me entero de que había problemas legales en el terreno en el año 2000, cuando la prensa sale la información de que había puesto a escribir aquellos que habían vendido el terreno, y al volverlo a escribir lo habían hipotecado.

Entonces, tomé la decisión de mandar a la asesoría legal que se encargue de la defensa del terreno porque está el estadio municipal y una organización que también es municipal y el abogado inició las acciones, y lo primero que hizo fue buscar el documento de minuta, porque se hizo una minuta de compra-venta; pero esta minuta de compra y venta (Ininteligible) y el cual provoca de que estos señores hagan esas actividades, inscribir y volverlo a hipotecar.

En base a esa minuta que sí existe y que lógicamente con eso ha sido la defensa es que se logra el archivamiento de una denuncia que le hace esta familia al ex alcalde Víctor Custodio, que ese momento en la Cuarta Fiscalía Penal lo estaban acusando de estafa, como si el proceso nunca se hubiese llevado a cabo, como si nunca se hubiese vendido. Y sobre la base de este documento es que se logra comprobar que eso mentira y que sí se había producido la compra cuando era alcalde.

Sobre la inscripción la hacen en el año 98. Es decir, cuando los monsefanos no sabíamos nada, el que le habla tampoco sabía, no conocía. La inscripción la hacen en el año 98 y la hipoteca la hacen en el año 98. Recién nos hemos enterado todos en el año 2000, cuando la prensa logra enterarse de esto y la denuncia. Entonces, esa es la sorpresa ingrata para todos nosotros y es que tomo esas acciones legales.

Primero se hace una acción de amparo. Inicialmente en el año 2000, cuando nos enteramos hacemos una acción de amparo para intentar detener las acciones que había hecho este señor. Pero inmediatamente ellos, seguramente asesorados por sus abogados, procedieron a denunciar al ex alcalde por estafa, como he estado indicando, que no se había hecho nunca



una compra entonces, asumimos esa tarea de defender el terreno de Monsefú y defender al ex alcalde, porque es un hecho conocido por todos, la compra y venta es un hecho conocido por todo Monsefú. Lo que se estaba intentando aquí era más que nada una argucia legal.

- **VICTOR CUSTODIO LÓPEZ**

Señalo que fue alcalde desde 1984 a 1989, a diciembre de 1989. Fueron dos períodos.

Declaro que el predio "El Toro" según consta en las actas de sesión de consejo fue la aprobación de esta compra, fue en el año de 1987, a fines de ese año.

Se compro por dos motivos. Uno, porque en esa época había, digamos, programas en todo el departamento, programas de vivienda de Enace, entonces Enace nos había ofrecido hacer viviendas populares en la ciudad de Monsefú, entonces el concejo decidió comprar ese terreno para hacer esos programas de Enace, pero a raíz de que vino la crisis económica, Enace canceló prácticamente la licitación.

Como se trataba el año de 1988 del centenario de Monsefú, se decidió entonces construir el estadio deportivo ya que en el estadio antiguo se iba a construir el nuevo mercado (ininteligible) inició la construcción.

Se tomó dos hectáreas de la siete que se compró y se hizo todos los estudios para la electrificación y saneamiento de (ininteligible).

Todos los pagos se hicieron a través de cheques, me acuerdo que fue por Interbank donde teníamos una cuenta. Primero se hizo un contrato de promesa de compra que nos exige la familia Uceda Miñán que para ellos era el único documento.

Entregué y dejé, digamos, la minuta de compra y venta que fueron legalizados ante notario público del señor Barturén que se entregó a la



gestión del señor Ángel Bartra. Tengo pruebas de que, digamos, si él quiere en mi período se hizo aproximadamente se vendieron unos 60 lotes, no podría precisar exactamente, pero en esa época ya entregábamos escritura nosotros, así que entregábamos escritura, firmábamos ante notario público significa que había de por medio documentos reales que lo declaraba como propietarios del terreno.

El estadio se construyó a comienzos de 1988, Monsefú cumplía 100 años en octubre de 1988, el 26 de octubre. Nosotros comenzamos a construir los primeros días del año 88 y fue inaugurado, digamos, justo para el centenario y el nombre del estadio le pusimos Estadio Centenario de Monsefú, era un anhelo que pedía el pueblo de Monsefú.

Resalto que los esposos Uceda Liñan en ningún momento se presentaron ni alegaron nada. **Solamente alegaban de que el último pago de los 87 mil intis que debíamos de acuerdo a lo indica la minuta, para ellos les parecía poco debido a que ya se habían producido una devaluación monetaria en esa época y ellos reclamaban, digamos, de que era muy poco lo que le estábamos reconociendo como saldo.**

Precisa que en una publicación de la misma la familia Uceda Liñan, habla de dos cheques que se le han entregado y habla de los números de los cheques que llevan montos y por la nota periodística dice. "Esta cantidad el concejo les entregó la suma de 800 mil intis en un cheque de la municipalidad N.º 38311375-G de fecha 22 de abril de 1982 y el cheque N.º 40585288 de fecha 30 de junio del año 88 por la suma de 500 mil".

Prácticamente esta nota periodística está indicando que le hemos entregado un millón 6 mil intis y con el número de cheques, el número que gira la municipalidad.

Lo que hice fue hacerle llegar el cheque pago por medio de un notario. Lo que sí no tengo bien claro es si lo cobró o no lo cobró el señor Gregorio Uceda, los únicos que nos pueden decir es el banco, el Interbank en este



caso, que es el banco con quien se giró el cheque, y la otra prueba pueden ser los libros contables, el que tiene que dar razón es la contadora, la tesorera, si se pagó o no se cobró ese cheque, porque deben existir los libros contables sobre esta operación.

- **RITA ELENA AYASTA DE DIAZ**

Manifestó por intermedio de su asesor de que durante esta gestión no se ha hecho el cobro del Impuesto Predial a los señores Uceda Liñan del Predio y otros servicios por motivos de que existía este problema. A raíz de esto lo único que en la transferencia nosotros conocimos de esto, tengo una copia del acta, asesoría legal donde hacemos una observación en la que manifiesta que se anexa una copia simple referente a la compra de un terreno eriazo denominado El Toro; asimismo, se detalla que dicha copia se legalizó en su original el cual se ha extraviado.

Eso nosotros observamos dentro de la transferencia y solo lo que es asesoría legal y recibimos una copia que está foliada con lapicero azul por la persona que les hizo entrega. Eso es el único documento que hemos recibido del proyecto, por eso es que cuando se suscito esta convocatoria se suspendió todo pago al Impuesto Predial y los impuestos prediales se han recibido, supuestamente, hasta el año 2002.

Señalan que han conversado con los señores Uceda Liñan en las últimas reuniones que hemos tenido con ellos y que ha sido este año, ellos nos han manifestado que el costo total para poder sanear toda la documentación son 30 mil soles, pero solamente del Estadio. Nosotros le hemos manifestado que lo que queremos nosotros sanear es la totalidad; es decir, las 7 hectáreas que se compraron en la época del ingeniero Víctor Custodio López.

Una información que nos brindó a través de una ex trabajadora municipal, la señora Olinda Corbera que fue tesorera o cajera el año 1988, nos informa que son 268 lotes vendidos y que en la gestión del ingeniero Víctor Custodio



se vendieron, aproximadamente, 50% y el resto, el porcentaje faltante o restante lo vendieron en la gestión del ex alcalde Miguel Ángel Bartra Grosso.

2.3 DE LOS HECHOS.

Existen dos versiones sobre la titularidad de la propiedad del Predio el Toro, por una parte la posición de los ex alcaldes y la dada por los señores Gregorio Uceda Guzmán y Clementina Liñan de los Santos.

2.3.1 Posición dada por los ex alcaldes de la Municipalidad Distrital de Monsefú

Al respecto debemos señalar los hechos señalados uniformemente por los ex alcaldes del distrito de Monsefu:

- **DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.**

Durante los años de 1984 a 1989 ejerció el cargo de Alcalde de la Municipalidad Distrital de Monsefú el señor Víctor Custodio López quien de conformidad con el acuerdo de sesión de Consejo Municipal del mes de Junio de 1988, **firmando una Minuta de Compra Venta con firmas legalizadas ante el Notario Público Roberto Sánchez, con fecha 28 de Junio de 1988.**

La Minuta con firmas legalizadas fue firmada en calidad de vendedores don Gregorio Uceda Guzmán y Clementina Liñan de los Santos y en calidad de comprador el Consejo Distrital de Monsefú representado por su Alcalde don Víctor Custodio López, transfiriéndose el absoluto y completo dominio de un terreno eriazo denominado "El Toro" con una extensión de 7.00 hectáreas 6,916.00 m²; el precio pactado fue de UN MILLÓN CIENTO OCHENTISIETE MIL Y 00/100 Intis (I/ 1'187,000.00) recibiendo e el acto de firmar la minuta la suma de I/ 1'100,000.00 y el saldo de I/ 87,000.00 en el acto de firmar la Escritura Pública, que la minuta origine.

Cabe precisar que la comisión ha recibido una copia simple de la Minuta redactada por las partes realizando ante el notario Público una Legalización



de firmas dándole certeza al acto jurídico con fecha cierta del 28 de junio de 1988.

La minuta expresamente en su cláusula quinta establece que la venta se hace libre de todo gravamen, embargo, hipoteca, deuda, anticresis y cualquier otra medida judicial o extrajudicial, obligándose en caso contrario los vendedores a la evicción y saneamiento de acuerdo a ley.

- **DEL PAGO DEL SALDO**

De conformidad a lo informado por el Ing. Víctor Custodio López el saldo establecido en la Minuta de Compra – Venta fue cancelado emitiéndose el cheque N° 22274191 a cargo del INTERBANC girado a nombre de Don Gregorio Uceda Guzmán, cheque que fue depositado ante la Notaria del Doctor Roberto Barturen Sánchez y se le curso cartas notariales para que se apersone a firmar la Escritura, dejando copia de todo en los archivos de la Municipalidad de Monsefú, a la comisión se le ha remitido copia legalizada de la carta notarial remitida a los vendedores.

- **DE LA URBANIZACIÓN LAS FLORES**

Adquirido el predio “El Toro”, en sesión de Consejo Distrital de Monsefú realizado el día 22 de marzo de 1989, se hace la referencia a la Construcción de la Urbanización “Las Flores” en una extensión de cinco hectáreas y en los dos restantes estaba ocupada por el estadio Municipal, tal como consta en la documentación presentada a la comisión.

- **DE LA PERDIDA DE LOS DOCUMENTOS EN LA MUNICIPALIDAD DE MONSEFÚ.**

El señor ex alcalde Víctor Custodio López ante la denuncia de la referencia (Octubre del 2001) recurrió a la Municipalidad para Obtener copia certificada de los documentos originales que dejo y debían obrar en la Municipalidad de Monsefú, siendo informado por el alcalde BORIS BARTRA GROSSO que los documentos originales habían sido sustraídos de la Municipalidad.



2.3.2. Posición dada por los esposos Gregorio Uceda Guzmán y Clementina Liñan de los Santos.

- **DE LA INSCRIPCIÓN REGISTROS PÚBLICOS Y LA HIPOTECA.**

El predio "El Toro" cuyo número de parcela es U.C. N° 12979 fue inscrito en el tomo 226 folio 591 ficha 32573, con una extensión de 15 hectáreas, **inscrito el 23 de septiembre de 1998.**

Así mismo los esposos Gregorio Uceda Guzmán y Clementina Liñan de los Santos **hipotecan a favor del Banco Wiese Ltda. El predio hasta por la suma de \$ 67,500.00 para garantizar obligaciones, hipoteca realizada mediante Escritura Pública del 18 de diciembre de 1998, la cual fue inscrita el 28 de enero de 1999.**

- **DEL CONTRATO DE PROMESA COMPRAVENTA.**

En el documento presentado a la comisión anexando 100 folios la señora Clemencia Liñan de los Santos de Uceda, refiere que el 18 de abril de 1988, ante la oferta de la Municipalidad Distrital de Monsefú, suscribieron con el representante Legal de la entidad edilicia Alcalde Víctor Custodio López, UN CONTRATO DE PROMESA DE VENTA de una parte del referido predio "El Toro" por el valor de 1'153,470 Intis , recibiendo ellos la suma de 600,000 Intis, precisándose que tal cantidad de dinero SE OTORGO EN CALIDAD DE ARRAS, según consta en documento con firmas legalizadas.

Así mismo precisa que la Municipalidad no cumplió con su compromiso no obstante el requerimiento efectuado de manera verbal y posteriormente mediante cartas notariales, sin embargo cabe precisar que en los documentos presentados solo obra carta notarial dirigida a la actual alcaldesa el 21 de marzo del 2005 para que se abstenga de ejecución de trabajos de remodelación y otros en terreno ocupado por el Estadio por ser de su propiedad.

Argumenta legalmente que dejaron sin efecto el contrato de promesa de compra basado en el artículo 1478 del Código Civil, y que dado el incumplimiento en uso de sus derecho de propiedad hipotecaron el predio al Banco Wiese Sudameris sucursal Chiclayo.



- **CUESTIONAN EL ORIGEN DE LA MINUTA DE COMPRA VENTA.**

Refieren que ante los reclamos verbales y escritos (no adjunta documentos) efectuados a la Municipalidad Distrital de Monsefu, el Alcalde Boris Bartra Grossso responde demandando una Acción de Amparo (6 de enero del 2001) en la cual se señala que el predio fue adquirido el 28 de junio de 1988 y que acompaña una copia simple de la Minuta de Compra Venta del Terreno "El Toro", ha desaparecido como consecuencia del fenómeno del Niño.

Finalmente señalan que ellos siguen siendo los dueños de conformidad con los documentos de registros públicos.

2.3.3. DE LA DENUNCIA ANTE EL MINISTERIO PÚBLICO POR FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.

Los señores Gregorio Uceda Guzmán y Clementina Liñan de los Santos, denuncian al señor Víctor Manuel Custodio López, por el presunto delito Contra la Fe Pública en la figura de Falsificación de documentos; manifiestan que en ningún momento han suscrito ante la Notaria Barturen Sánchez un Contrato de Compra-venta, refieren que han suscrito con la Municipalidad de Monsefú con fecha 18 de Abril de 1988 un Contrato de Promesa de Venta el mismo que quedo sin efecto legal alguno por incumplimiento de la Contra prestación obligacional (pago del precio), por parte de la Municipalidad, no llegándose a suscribir el Contrato Definitivo.

La denuncia se Resuelve declarándose **NO HABER LUGAR HA PROMOVERSE ACCIÓN PENAL**, por tratarse de actos jurídicos de Naturaleza Civil, extra penal.

III.- ANALISIS DE LOS HECHOS.

Para realizar el análisis de la presente investigación se debe tener presente si existió o no un contrato de compraventa entre la Municipalidad Distrital de Monsefú y los esposos Uceda Liñan, o solo



existió un Contrato de Promesa de Venta de Terreno. Así mismo quien viene usufructuando el bien inmueble.

Al respecto debemos tener presente que los esposos GREGORIO UCEDA GUZMAN Y CLEMENCIA LIÑAN DE LOS SANTOS DE UCEDA, han reconocido haber firmado y legalizado sus firmas ante notario Público el 18 de abril de 1988 por un Contrato de Promesa de venta de un terreno (el predio el Toro), al respecto debemos hacer las siguientes reflexiones jurídicas:

- El contrato de promesa de venta, firmado el 18 de abril de 1988, fijaba como precio del inmueble 1'153,740 Intis, de los cuales al momento de la firma se le entrega 600,000 Intis es decir más del 50% del precio pactado, por lo tanto a pesar de existir una cláusula cuarta que señalaba este pago como arras, esta tiene que considerarse como no propuesta pues el artículo 1562º vigente a la fecha de la firma del contrato del Código Civil¹ establecía claramente que pagado más del 50% del precio solo cabría del vendedor la acción para el pago del saldo. Por lo tanto subsistiría el contrato de compraventa.
- Que de lo actuado se observa que los vendedores no habrían requerido notarialmente para el pago como establece el artículo 1429º Civil.², Por lo tanto habrían consentido la transferencia de la propiedad, toda vez que conforme a lo actuado y el mismo reconocimiento de los vendedores, ellos no tienen la posesión de las siete hectáreas, en conflicto sobre la cual goza y disfruta la Municipalidad de Monsefú para los fines que le ha dado, esto es El Estadio y la Urbanización Las Flores.

¹ 1562º IMPROCEDENCIA DE LA RESOLUCIÓN POR PAGO PORCENTUAL MAYORITARIO

En el caso del artículo 1561, el vendedor pierde el derecho a optar por la resolución del contrato si se ha pagado más del cincuenta por ciento del precio. Es nulo todo pacto en contrario

² RESOLUCION DE PLENO DERECHO POR INCUMPLIMIENTO

Artículo 1429º.- En el caso del artículo 1428º la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.

Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.



- Ha quedado demostrado que los señores Uceda Liñan nunca impidieron ni accionaron legalmente para evitar que la Municipalidad tome posesión sobre las siete hectáreas del Predio "El Toro", confirmando de esta manera la translativa de la propiedad.
- Que la actitud de los señores Uceda Liñan de regularizar la Escritura Pública y luego realizar la Inscripción en Registros Públicos de la totalidad del Predio "El Toro" denotaría una presunta actitud de mala fe, más aun cuando perfectamente conocía que sobre parte del predio estaba construido el Estadio de Monsefú y a Urbanización Las Flores, sin embargo como para evitar realizar acciones legales que jurídicamente no le serían favorables constituyo Hipoteca sobre la totalidad del bien.

En cuanto a la minuta de fecha 28 de Junio de 1988, se debe precisar:

- Que si bien es cierto no se ha podido obtener más una copia simple existen elementos coetáneos que nos permiten determinar su existencia y autenticidad, estos elementos son:
 - a.- El documento figura como cargo de las actas de transferencia de los diversos mandatos ediles, como bien de propiedad del Municipal.
 - b.- La carta notarial remitida al vendedor para que firme la escritura pública obra con documento legalizado lo que demuestra su autenticidad y demuestra la existencia del acto jurídico originario.
 - c.- La inacción de los Esposos Uceda Liñan, demuestra que eran conscientes de la compraventa realizada, pues incluso como lo señala el alcalde Bartra fueron conminados a realizar sangrías para que sus aguas de regadío no dañaran la infraestructura del Estadio construido en el predio materia de análisis; acatando lo solicitado.
- Resulta así mismo medio probatorio idóneo dentro de sus cien folios de descargos de los vendedores, la copia del oficio N° 283 –10-2001 A/MDM firmado por el Alcalde Boris Bartra Grosso dirigido al Fiscal de la Cuarta Fiscalía



CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Comisión de Fiscalización y Contraloría

Provincial Dr. Estuardo Sánchez Escobedo, en el cual remite copia certificada de los talones de Cheque N° 38311375 por la suma de I/ 600,000 Intis del 22 de abril 1988 y N° 40585288 por la suma de I/ 500,000 del 30 de junio del año 1988 sumas que fueron cobradas por los vendedores por ante el Banco de la Nación. Este documento demostraría que si se efectuaron los pagos y así mismo con la carta notarial se acredita la notificación para el pago del saldo.

IV.- CONCLUSIONES

PRIMERA :

La Municipalidad Distrital de Monsefú desde 1988, viene ocupando pacíficamente con justo título siete hectáreas del Predio "El Toro", en las cuales se ha construido el Estadio Municipal Centenario de Monsefú y la Urbanización "Las Flores".

SEGUNDA:

Se ha determinado a través de medios coetáneos que el Contrato Privado con firmas legalizadas de fecha 28 de junio de 1988 entre la Municipalidad Distrital de Monsefú y los señores Gregorio Uceda Guzman y Clemencia Liñan de los Santos, existió y tiene validez jurídica, habiéndose pagado del precio a los vendedores 1'100,000 Intis, según oficio N° 283 -10-2001 A/MDM firmado por el Alcalde Boris Bartra Groso dirigido al Fiscal de la Cuarta Fiscalía Provincial Dr. Estuardo Sánchez Escobedo, en el cual remite copia certificada de los talones de Cheque N° 38311375 y N° 40585288 que fueron cobradas por los vendedores por ante el Banco de la Nación.

TERCERA :

Que si bien solo se firmo una minuta de compra venta, con firmas legalizadas, la cual no se llego a constituir la escritura Pública, este documento deberá ser validado para exigir a los vendedores la entrega de la Escritura Pública correspondiente para completar la legalidad formal de la propiedad la cual desde



1988 la viene ejerciendo la Municipalidad en forma continua pacífica y sin que medie proceso judicial alguno que haya perturbado la misma.

CUARTA :

Que sin perjuicio de la existencia del título imperfecto de fecha 28 de julio de 1988, debe tenerse como válido el contrato de Promesa de venta de fecha 18 de abril de 1988 alegado como único por los vendedores, el cual solo sirve para confirmar la existencia de un acto jurídico válido y que tenía como finalidad la transferencia de la propiedad toda vez que ambos contratos coinciden con las fechas de cobro de los talones de Cheques.

Así mismo como se ha referido en la parte analítica el contrato alegado como promesa de venta por los vendedores se convierte en un contrato de compraventa y solo podían exigir el pago del saldo y no dejar sin efecto unilateral el mismo por imperio de la norma vigente al año 1988 artículo 1429 del Código Civil.

QUINTO:

Que los esposos Gregorio Uceda Guzman y Clemencia Liñan de los Santos tienen la obligación de perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien materia del informe así como entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad de conformidad con los artículos 1549 y 1551 del Código Civil.

Así mismo los vendedores esta obligado ha realizar el saneamiento, levantando la hipoteca que sobre la totalidad del predio "El Toro" esta registrada, quedando establecido que la obligación hipotecaria fue adquirida después de producida la transferencia del bien inmueble.



V.- RECOMENDACIÓN

Primera:

Remitir el presente informe a la Municipalidad Distrital de Monsefú con la finalidad de que inicie las acciones legales, demandando el otorgamiento de Escritura Pública a la Municipalidad por las siete hectáreas del Predio "El Toro" a los esposos Gregorio Uceda Guzman y Clemencia Liñan de los Santos.

Segunda:

Que la Municipalidad Distrital de Monsefú determine si existe un saldo deudor de la tercera y última cuota pagada por terreno materia de investigación, con la finalidad de que se reconozca este pago a los vendedores de conformidad con las normas del Código Civil.

Lima, 28 de junio de 2005

JAVIER VELÁSQUEZ QUESQUÉN
Presidente

JUAN DE DIOS RAMÍREZ CANCHARI
Vicepresidente

JOSÉ BARBA CABALLERO
Secretario

MERCEDES CABANILLAS BUSTAMANTE
Miembro Titular

JOSÉ DEVESCOVI DZIERSON
Miembro Titular

GILBERTO DÍAZ PERALTA
Miembro Titular

RONNIE JURADO ANDRIAZOLA
Miembro Titular



CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Comisión de Fiscalización y Contraloría

JORGE MERA RAMÍREZ
Miembro Titular

MAURICIO MULDER BEDOYA
Miembro Titular

WILMER RENGIFO RUIZ
Miembro Titular

GERARDO SAAVEDRA MESONES
Miembro Titular

CECILIA TAIT VILLACORTA
Miembro Titular

VÍCTOR VALDEZ MELÉNDEZ
Miembro Titular

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.