



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCION JEFATURAL N° 965 -2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

Callao, 25 SET. 2014

25 SEP 2014

VISTOS:

El Informe Técnico N° 571-2014-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 07 de mayo de 2014, y, el Informe Legal N° 692-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, del 30 de julio de 2014; y,

CONSIDERANDO:

Que, el procedimiento instaurado por mérito de los actuados en el expediente, tiene por materia la instrucción del procedimiento administrativo de reversión, regulado mediante Ley N° 28703, y su Reglamento, aprobado por D.S. N° 015-2006-VIVIENDA (en adelante Reglamento). De acuerdo a lo estatuido en las disposiciones legales mencionados, el trámite de la causa visto en sede administrativa importa la realización de una extensa etapa probatoria, la cual asegura el cumplimiento de los principios del debido proceso e imparcialidad, estableciendo, a consecuencia de ello, dos variables posibles al momento de resolver: i) se ordene la reversión al dominio del Estado de un predio destinado a vivienda ubicado en el Consolidado I del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, o ii) se reconozca el derecho de propiedad sobre el predio de interés;

Que, con fecha 27 de septiembre del año 1993, se celebró contrato de adjudicación entre el Estado y el adjudicatario IVAN ONOFRIO CHICANA, respecto del predio ubicado en la Manzana D, Lote 43, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 3, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, inscrito en la Partida Registral N° P01026678, siendo que por mandato de las decisiones legales contenidas en las normas glosadas, se dispone se registre la anotación preventiva, preferente e indefinida, en la Partida Registral de los predios que potencialmente serán afectados por los efectos de la Ley; estableciendo dicho acto el inicio del procedimiento mismo, disponiéndose, a su vez, el ejercicio de la competencia de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec para la etapa de resolución contractual, por aplicación de lo dispuesto por el D.S. N° 002-2007-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" con fecha 11 de enero del 2007;

Que, las condiciones a las que se refiere el considerando que precede se encuentran taxativamente recogidas en la cláusula SEXTA del contrato de Transferencia por adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial de Ciudad Pachacutec, que quedará resuelto del pleno derecho a partir de su suscripción, cuando se presente alguno de los siguientes casos: 1.- Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habilitarla en un plazo que no exceda los tres años, contados a partir de la firma del presente 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 años; y, 4.- Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno;



25 SEP 2014

Que, del Informe técnico Legal de vistos, que da cuenta de la inspección técnica efectuada en el predio sub materia, de fecha 07 de mayo del 2014, con la finalidad de constatar el cumplimiento de las condiciones contractuales sobre el lote de interés, en el que se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01026678 del Registro Predial de la Oficina Registral del Callao, el mismo que se encuentra ubicado en la Manzana D, Lote 43, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 3, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, en la que se encontró en posesión del referido predio, al titular registral KARIN ALMANZA ROJAS quien manifestó ejercer la propiedad y posesión del predio, desde el año 2003, así como la posesión en forma continua, pacífica y pública desde esa fecha, sobre el mencionado lote, ocupando totalmente el lote para uso de vivienda, concluyendo que a la actual titular registral no le corresponde la aplicación de la Cláusula Sexta del Contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993;

Que, mediante Hoja de Registro N° 011406 de fecha 09 de mayo de 2013, la actual titular registral KARIN ALMANZA ROJAS, solicita el levantamiento de la carga, indicando que con fecha 27 de setiembre de 1993, la propiedad del predio sub materia le pertenecía a IVAN ONOFRIO CHICANA, posteriormente KARIN ALMANZA ROJAS actual titular registral del predio, adquiere el predio mediante compraventa celebrada con fecha 13 de febrero del 2003 con el anterior propietario, conforme se verifica de la partida registral del predio sub materia;

Que, de la revisión y análisis de lo actuado se advierte que dicha compraventa fue realizada con las reglas de la buena fe establecida en el artículo 2014° del Código Civil, siendo que la anotación preventiva que pesa sobre el predio como carga, resulta posterior a la inscripción del derecho de propiedad de la mencionada titular registral, presentando como medios probatorios la copia de su documento nacional de identidad y copia literal de la Partida Electrónica N° P01026678 expedida por los Registros Públicos;

Que, de los medios probatorios presentados y de la Inspección Técnica realizada se acredita que la actual titular registral no ha incurrido en la comisión, u omisión, de actos que configuren las causales de resolución descritas en la cláusula SEXTA del contrato de adjudicación a Título Oneroso de lote de Vivienda en el Proyecto Especial de Ciudad Pachacútec y estando a que la adquisición del predio sub materia se efectuó con anterioridad a la anotación preventiva del procedimiento de Resolución Contractual, siendo de aplicación al caso, el principio de buena fe registral, previsto por el artículo 2014° del Código Civil, resulta pertinente reconocer el derecho de propiedad sobre el predio inscrito en la Partida Electrónica P01026678 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima y Callao, el mismo que se encuentra ubicado en la Manzana D, Lote 43, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 3, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Atendiendo a que la competencia de esta Jefatura para la instrucción del presente procedimiento administrativo se encuentra determinado por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de junio de 2011, con las facultades y competencias delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;





GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL N° 965 -2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

25 SEP 2014

SE RESUELVE:

PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad de la titular registral KARIN ALMANZA ROJAS, respecto del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01026678 del Registro Predial de la Oficina Registral de Lima y Callao, el mismo que se encuentra ubicado en la Manzana D, Lote 43, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 3, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del asiento N° 00004 en el que obra inscrita la anotación preventiva en la Partida Electrónica N° P01026678 del Registro Predial de la Oficina Registral del Callao, constituyendo la presente Resolución Jefatural mérito suficiente para su inscripción registral.

TERCERO: NOTIFICAR la presente Resolución a los interesados conforme a las normas legales vigentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

ING. SAUL FRIETO FERRER
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec (s)