



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

## RESOLUCION JEFATURAL N° 980 -2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

Callao,

30 SEP 2014

CHRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ

Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archiv.

### VISTOS:

El Informe N° 1083-2014-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 8 de septiembre de 2014; y, el Informe Legal N° 384-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP-AL-HGRL, del 25 de septiembre de 2014; y

### CONSIDERANDO:

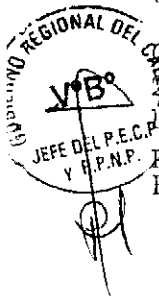
Que, mediante Decreto Supremo N° 010-88-VC, de fecha 4 de Julio de 1988, se creó el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec - PECP, en el Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, como un programa de vivienda del Estado, destinado a facilitar el acceso a la Propiedad de un Sector importante de la capital de la República, debido a su incremento, y el déficit de vivienda existente a ese momento; mediante Decreto Supremo N° 012-89-VC, se autoriza al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec para que adjudique en venta directa, por sorteo, terrenos zonificados para uso de vivienda, taller de vivienda o comercio en el estado en que se encuentren a cooperativas y asociaciones pro vivienda, y, por Resolución Ministerial 425-89-VC-1200, de fecha 19 de diciembre de 1989, se aprueba el Reglamento de Adjudicaciones de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, por Ordenanza Regional N° 003-2005-REGION CALLAO-CR, el Gobierno Regional del Callao, asume las facultades especiales de saneamiento físico legal, contenidas en el Decreto Supremo N° 010-88-VC, modificatorias y ampliatorias, asimismo se establece las instancias administrativas, que resolverán las controversias que se presenten en el proceso de saneamiento físico legal, precisando que, el saneamiento físico legal incluye el diagnóstico integral de cada uno de los proyectos y de las posesiones ubicadas en el área de dichos proyectos, además de la ejecución de las estrategias de saneamiento individual, los procedimientos administrativos necesarios y finalmente la inscripción de la adjudicación de los lotes en el Registro de Predios;

Que, mediante Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, se crea el Reglamento de adjudicaciones a título oneroso de lotes de vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, que establece el procedimiento, requisitos, actividades para el proceso de adjudicación a título oneroso de lotes destinados a vivienda, ubicados en el área remanente y en la etapa de consolidación I del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, y las causales de resolución contractual, de pleno derecho;

Que, las condiciones a las que se refiere el considerando que precede se encuentran taxativamente recogidas en la cláusula CUARTA de la Escritura Pública de "Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso" registrada en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P52003344, estableciéndose en dicho instrumento público que quedará resuelto de pleno derecho a partir de su suscripción, cuando se presente alguno de los siguientes casos: a) Falta de pago de 3 (tres) cuotas de amortización, consecutivas; b) Cuando los adjudicatarios realicen la transferencia o arrendamiento de la unidad habitacional a favor de terceros, antes del término de 5 (cinco) años; c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los 5 (cinco) primeros años; y/o, d) No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de (cinco) 5 primeros años;

Que, el Área Técnica de ésta Jefatura, realizó de Oficio la Inspección de fecha 30 de abril de 2014, con la finalidad de constatar el cumplimiento de las condiciones contractuales sobre el lote de interés, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P52003344 del Registro Predial de la Oficina Registral del Callao;



Que, dicho predio se encuentra ubicado en la Manzana A1 Lote 22 del Sector Balneario - Pachacútec, concluyendo que los beneficiarios no han cumplido con todas las exigencias establecidas en los literales b) y c) de la Cláusula CUARTA de la Escritura Pública de "Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso" registrada en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P52003344;

CRISTIAN OMAR RIVERA  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo

Que, mediante Hojas de Registro N° 033308, y, N° 019781 de fechas 18 de diciembre de 2013, y, 29 de agosto de 2014, respectivamente, el actual poseionario del predio de interés señor WILFREDO RAUL BORJA HUAMANÍ solicitó que ésta Corporación Regional resuelva el contrato de adjudicación celebrado con Nela López Sifuentes, por las causales previstas en los literales b) y c) del Contrato de Adjudicación, al haberse configurado las mismas, según refiere, adjuntando como medios probatorios de su dicho, los siguientes documentos: Copia de la Escritura Pública de Donación del predio sub materia, otorgada por NELA LOPEZ SIFUENTES a favor de ALCIDES BUENO BENANCIO, su fecha 2 de agosto de 2011; Copia Literal de la Partida Registral N° P52003344 en cuyo Asiento N° 00002 corre inscrita la escritura pública antes mencionada; en el Asiento N° 00003 la carga constituida por la cláusula CUARTA de la misma; y; en el Asiento N° 00004 la inscripción de la DONACION otorgada por la adjudicataria a favor de ALCIDES BUENO BENANCIO según la Escritura Pública de fecha 2 de agosto de 2011; Acta de Inspección Ocular practicada por el Juez de Paz de la Asociación de Vivienda Indoamérica, el 4 de noviembre de 2013, en la que constata la posesión del predio de interés por parte de WILFREDO RAUL BORJA HUAMANÍ; Certificado Domiciliario otorgado por el mismo Juez a su favor, su fecha 5 de diciembre de 2013; Constancia de Vivencia en el mencionado predio otorgada por la citada autoridad judicial a favor del citado poseionario, del 8 de noviembre de 2013; Constancia de Vivencia en el mencionado predio otorgada por el Secretario General del Asentamiento Humano "Balnearios de Pachacútec a favor del último de los citados; Copia del Documento Nacional de Identidad de dicho poseionario, el mismo que consigna como dirección domiciliaria el mismo predio sub materia; Copia de la Resolución N° 2, del 13 de junio de 2014, en la que se dispone se sobrecarte al demandado BORJA HUAMANÍ WILFREDO RAUL, la resolución uno, con copia de la demanda en el domicilio que se indica; Constancia de Posesión, otorgada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, el 25 de enero de 2014, a favor del poseionario, respecto del lote de interés;

Que, de los medios probatorios presentados y valorados, así como de la Inspección Técnica realizada se acredita indubitablemente que la adjudicataria ha incurrido en la comisión, u omisión, de actos que configura las causales de resolución descritas en los literales b) y c) de la CLÁUSULA CUARTA del "Contrato de Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial de Ciudad Pachacútec". En consecuencia; resulta pertinente se declare la resolución del Contrato de "Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso" registrado en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P52003344 del Registro Predial de la Oficina Registral del Callao, el mismo que se encuentra ubicado en la Manzana A1 Lote 22 del Sector Balneario - Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, la cláusula resolutive inscrita en el Asiento N° 00003 - Rubro de Cargas de la Partida Registral N° P52003344 fue registrada el 6 de mayo de 2010, y de la misma se advierte que en el Asiento N° 00004, de fecha 9 de agosto de 2011, esto es quince (15) meses después fue inscrito el acto de transferencia - donación del predio de interés, a favor de ALCIDES BUENO BENANCIO, por lo que la Resolución contractual por incumplimiento de la cláusula resolutive debe comunicarse mediante citación al domicilio de dicho donatario, sin interrumpir el procedimiento, a fin de que exprese lo pertinente a su derecho, a fin de que pueda apersonarse al procedimiento, teniendo los mismos derechos y obligaciones procesales de la administrada adjudicataria, conforme a lo establecido por el artículo 60° de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444, habida cuenta que la citada donación ha sido celebrada con posterioridad a la inscripción registral de la Carga Registral, lo que implica la ausencia de la buena fe;

REGIONAL DEL  
VOTO  
EFE DEL P.E. DE  
Y P.P.N.R.



**RESOLUCION JEFATURAL N° 980 -2014-GRC/GA-OC/P/PEC/PR/INP**

Que, resulta de aplicación al presente caso el Principio de Publicidad Registral previsto y regulado por el artículo 2012° Código Civil, establece "Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones". Artículo I del Reglamento General de los Registros Públicos dispone "El registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas (...). El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo"; el Artículo II del mismo Reglamento que regula "El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo registral"; y,

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;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR RESUELTO**, de pleno derecho, el Contrato de "Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso" registrado en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P52003344 del Registro Predial de la Oficina Registral del Callao, por causal de incumplimiento de las obligaciones contractuales contenidas en los literales b) y c) de la Cláusula Cuarta de dicho Contrato, respecto del predio ubicado en la Manzana A1 Lote 22 del Sector Balneario - Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, comunicándose la resolución contractual al beneficiario de la transferencia a título gratuito - Donación inscrita en el Asiento N° 00004, al haberse efectuado con posterioridad al registro de la Carga inscrita en el Asiento N° 00003 de la misma Partida Registral, conforme a los fundamentos de la presente.

**SEGUNDO: AUTORIZAR** que, consentida la presente y/o agotada la vía administrativa se solicite la cancelación de los Asientos N° 00002, 00003, y, 00004 de la Partida Electrónica N° P52003344 del Registro Predial de la Oficina Registral del Callao; se registre al Gobierno Regional del Callao como titular del predio, constituyendo la presente Resolución Jefatural mérito suficiente para su inscripción registral.

**TERCERO: NOTIFICAR** la presente Resolución a los administrados NELA LOPEZ SIFUENTES, ALCIDES BUENO BENANCIO, y, WILFREDO RAUL BORJA HUAMANI, para los fines de Ley.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

ING. SAUL PRIETO FERRER  
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec  
y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec (e)

R1

