



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE SE HALLA EN ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL N° 1051 -2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

16 DIC 2014

Callao, 16 DIC 2014

VISTOS:

El Informe N° 1153-2014-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 28 de octubre 2014, y, el Informe Legal N° 870-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP-AL-HGRL, del 19 de noviembre 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° 00001 de la Partida Registral N° P01073326, 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;

24

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO (O.T.A.)

16 DIC 2014

LICENCIADA MENA DE ALIAGA
Jefa de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (O.T.A.)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, mediante la Hoja de Registro N° 018904 de fecha 20 agosto del presente año el Área Técnica de ésta Jefatura, realizó la Inspección de fecha 17 de octubre 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° P01073326 del Registro Predial de la Oficina Registral

del Callao, que se encuentra ubicado en la Manzana N Lote 8 Grupo Residencial 4, Barrio XV, Sector G, - Proyecto Especial Ciudad 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° 00001 de la Partida Registral N° P01073326;

Que, mediante Hoja de Registro N° 018904 de fecha 20 de agosto de 2014, el actual poseedor del predio de interés la señora NATIVIDAD FRANCISCA SOLORZANO CARLOS, solicitó que ésta Corporación Regional resuelva el contrato de adjudicación celebrado con Adriana Carlos Domínguez, 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 Literal de la Partida Registral N° P01073326 en cuyo Asiento N° 00003 corre inscrita la escritura pública Anticipo Legítima del predio sub materia, otorgada por ADRIANA CARLOS DOMINGUEZ a favor de ELVIRA MARIA SOLORZANO CARLOS, su fecha 3 de agosto de 2013; y, en el Asiento N° 00002 corre inscrita la escritura pública de la carga constituida por la cláusula CUARTA de la misma; Constancia de Posesión en el mencionado predio otorgada por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad de Ventanilla a favor del citado poseedor, del 9 de mayo de 2014; Constancia de Vivencia en el mencionado predio otorgada por el Secretario General del Asentamiento Humano "Nuevo Horizonte" a favor del último de los citados; Copia del Documento Nacional de Identidad de dicho poseedor, el mismo que consigna como dirección domiciliaria el mismo predio sub materia; Licencia Municipal de Funcionamiento emitido por la Municipalidad de Ventanilla de fecha 26 de julio 2012; entre otros documentos, a favor del poseedor, 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° 00001 de la Partida Registral N° P01073326 del Registro Predial de la Oficina Registral del Callao, el mismo que se encuentra ubicado en la Manzana N Lote 8 Grupo Residencial 4, Barrio XV, Sector G, - Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, la cláusula resolutoria inscrita en el Asiento N° 00002 - Rubro de Cargas de la Partida Registral N° P01073326 fue registrada el 30 de abril de 2010, y de la misma se advierte que en el Asiento N° 00003, de fecha 8 de agosto de 2013, treinta y ocho (38) meses después fue inscrito el acto de anticipo legítimo del predio de interés, a favor de ELVIRA MARIA SOLORZANO CARLOS, por lo que la Resolución contractual por incumplimiento de la cláusula resolutoria debe comunicarse mediante citación al domicilio de dicho donatario, sin interrumpir el procedimiento, a fin de que exprese lo pertinente a su derecho; y, 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 por parte de la donante y donativa;

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";



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRAN EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL COMITÉ REGISTRAL DEL CALLAO

16 DIC 2014

LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA

Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)

RESOLUCION JEFATURAL N°1051 -2014-GRC/GA-OGP-JPECYRNP

Que, el 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";

Que en este orden de ideas, se tiene que los efectos de la Resolución Contractual, de pleno derecho, declarada administrativamente debe inscribirse en el Registro correspondiente, y sus efectos deben comprender a todas las inscripciones Registrales anotadas con posterioridad la anotación preventiva de la clausula Resolutiva del correspondiente contrato de adjudicación; 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° 00001 de la Partida Registral N° P01073326 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 N Lote 8 Grupo Residencial 4, Barrio XV, Sector G, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, comunicándose la resolución contractual al beneficiario del Anticipo Legítimo inscrita en el Asiento N° 00003, al haberse efectuado con posterioridad al registro de la Carga inscrita en el Asiento N° 00002 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° 00001; y, N° 00002, comprendiendo los efectos de la Resolución Contractual dispuesto en el asiento precedente, a la inscripción Registral anotada en el Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica N° P01073326 del Registro Predial de la Oficina Registral del Callao; constituyendo la presente Resolución Jefatural mérito suficiente para su inscripción registral.

TERCERO: NOTIFICAR vía notarial la presente Resolución a los administrados CARLOS DOMINGUEZ ADRIANA, SOLORZANO CARLOS ELVIRA MARIA, y, SOLORZANO CARLOS NATIVIDAD FRANCISCA, para los fines de Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CFC. MILAGROS VELEZ RAMOS
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Píeete Nueva Pachacútec (e)

A