



RESOLUCION JEFATURAL N° **083** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 24 FEB 2015

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

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Sumate Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El INFORME N° 1281-2014-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 31 de diciembre del 2014, y, el INFORME LEGAL N° 106-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP-MPPCH, del 19 de Febrero de 2015; 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 del contrato de Transferencia por adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial de Ciudad Pachacútec, 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;**

Que, mediante *Hoja de Ruta N° SGR-007715*, de fecha **04 de abril del 2014**, la nueva titular registral **SANDRA ROSMERY CONDORI CUADROS**, solicita el levantamiento de la carga, para lo cual cumple con adjuntar documentos probatorios tendientes a demostrar la posesión que ostenta sobre el predio sub materia;

Que, para mayor abundamiento se tiene el **INFORME N° 1281-2014-GRC/GA/OGP/JPECP-AT**, donde se plasman los hallazgos levantados en la inspección técnica de fecha **16 de mayo de 2014**, llevada a cabo sobre el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P52004373**, encontrándose a **SANDRA ROSMERY CONDORI CUADROS**, nueva titular registral, ejerciendo la posesión efectiva del mencionado predio, dicha administrada adquirió la titularidad de **ELTON JOHN HILASACA CAIRA**, anterior adjudicatario, mediante contrato de **compra venta del 26 de febrero de 2014**, lo que se encuentra debidamente acreditado con la copia de la **escritura pública de fecha 26 de febrero de 2014**, medio de prueba que obra en el expediente administrativo;

Que, el administrado **ELTON JOHN HILASACA CAIRA**, adquirió el mencionado predio de la adjudicataria original **SELVIA MARIA CHUQUIMAMANI CONDORI**, mediante escritura pública de donación de fecha 18 de octubre de 2013 e inscrita con fecha 26 de octubre de 2013;

1

Que, la adjudicataria primigenia **SELVIA MARIA CHUQUIMAMANI CONDORI** no ha incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual estipuladas en el cláusula cuarta de la escritura pública inscrita en el **Asiento N° 00002** de la **Partida Electrónica N° P52004373**, puesto que dicha adjudicataria realizó vivencia efectiva en el predio sub materia por más de **CINCO AÑOS**, desde su Adjudicación el **15 de noviembre de 2007** hasta el **18 de octubre de 2013**, fecha en que se realiza la transferencia del predio mediante contrato de donación a favor de **ELTON JOHN HILASACA CAIRA**, lo que se encuentra debidamente acreditado con *las copias literales de los Asientos N° 00002 y N° 00004 de la Partida Electrónica N° P52004373*.

Que, con respecto a la donación y la compra venta efectuadas, estas constituyen actos de buena fe, que no pueden verse afectados por el presente procedimiento administrativo conforme a lo previsto por los artículos 2012<sup>01</sup> y 2014<sup>02</sup> del Código Civil, siendo pertinente acotar que los mencionados principios incorporados en nuestro ordenamiento civil deben posibilitar la seguridad jurídica en las transacciones, de manera que quien contrata amparado en la información que publica el Registro, puede estar en mejores condiciones de proteger su patrimonio una vez inscrito su derecho; así mismo, se tiene que la ficha de inspección técnico – legal, de fecha **16 de mayo de 2014**, reúne la calidad de prueba directa que sustenta que el nuevo titular registral se encuentra realizando vivencia efectiva en el predio sub materia, por lo expuesto resulta pertinente: 1) reconocer el derecho de propiedad inscrito en la **Partida Electrónica N° P52004373** a favor de **SELVIA MARIA CHUQUIMAMANI CONDORI**, por ser la adjudicataria original del mencionado predio, 2) mantener el derecho de propiedad adquirido sobre el predio sub materia de **SANDRA ROSMERY CONDORI CUADROS**, por ser la nueva titular registral, conforme a lo estipulado en los artículos 2012° y 2014° del Código Civil y 3) proceder con la cancelación del asiento en donde obra la inscripción de carga de la partida antes indicada.

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: RECONOCER** con efecto retroactivo el derecho de propiedad de **SELVIA MARIA CHUQUIMAMANI CONDORI**, al no haber incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual contenidas en la cláusula cuarta de la Escritura Pública inscrita en el **Asiento N° 00002** de la **Partida Electrónica N° P52004373**, manteniendo vigencia la inscripción registral del derecho de propiedad adquirido de **SANDRA ROSMERY CONDORI CUADROS**, sobre el predio ubicado en la **Mz. Z, Lote 8, Parcela C; Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec**, Distrito de Ventanilla Provincia Constitucional del Callao, inscrito en el **Asiento N° 00005 de la Partida Electrónica N° P52004373** de los Registros Públicos, conforme los fundamentos anteriormente expuestos.

**SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación del **Asiento N° 00003**, en el que obra la inscripción de carga de la **Partida Electrónica N° P52004373**, 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, para los fines de Ley.

CERTIFICADO DE PRESENTE COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE.  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Milagros Velez Ramos  
CPEL MILAGROS VELEZ RAMOS  
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec  
y Distrito Nuevo Pachacútec (I)

<sup>1</sup> Principio de publicidad

**Artículo 2012.-** Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

<sup>2</sup> Principio de Buena Fe Registral

**Artículo 2014.-** El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.