



RESOLUCION JEFATURAL N°

320

-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

Callao, 27 ABR. 2015

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

VISTOS:

El **INFORME N°148-2014-GRC/GA/OGP/JPECP-AT**, del 24 de Febrero del 2015 y el **INFORME LEGAL N° 215-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP-GSM**, del 15 de Abril del 2015; y **FICHA DE INSPECCION TECNICA- LEGAL** de fecha 20 de Junio del 2014

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: **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 cinco (5) primeros años; d) No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de cinco (5) años;**

Que, mediante **Hoja de Ruta N° SGR-014089**, de fecha **07 de Junio del 2013**, la adjudicataria 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 del impuesto predial del año 2013, recibo de servicio de luz del mes de Abril 2013.

Que, para mayor abundamiento se tiene el **INFORME N°148-2014-GRC/GA/OGP/JPECP-AT de fecha 24 de febrero del 2015**, donde se plasman los hallazgos levantados en la inspección técnica de fecha 20 de Julio del 2014, llevada a cabo sobre el predio inscrito en la **Partida Electrónica N°P52001454**; encontrándose a **XIOMARA MARITA LAZARO TORRES**, nueva titular registral, ejerciendo la posesión efectiva del mencionado predio, dicha administrada adquirió la titularidad de **LILIANA BETTY TORRES FAJARDO**, anterior adjudicatario, mediante contrato de **compra venta del 10 de enero del 2013** lo que se encuentra debidamente acreditado con la copia de la **escritura pública de fecha 10 de enero del 2013**, medio de prueba que obra en el expediente administrativo;

Que, el administrado **XIOMARA MARITA LAZARO TORRES**, adquirió el mencionado predio de la adjudicataria original **LILIANA BETTY TORRES FAJARDO**, mediante escritura pública de compra y venta de fecha **10 de enero del 2013** e inscrita con fecha 30 de abril del 2013;

Que, la adjudicataria primigenia **LILIANA BETTY TORRES FAJARDO** 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° P52001454**, puesto que dicha adjudicataria realizó vivencia efectiva en el predio sub materia por más de **CINCO AÑOS**, desde su Adjudicación el **15 de noviembre del 2007** hasta el **10 de enero del 2013**, fecha en que se realiza la transferencia del predio mediante contrato de Compra y venta a favor de **XIOMARA MARITA LAZARO TORRES**, lo que se encuentra debidamente acreditado con *las copias literales de los Asientos N° 00002 y N° 00004 de la Partida Electrónica N° P52001454*.

Que, con respecto a la compra venta efectuada, esta constituye actos de buena fe, que no pueden verse afectados por el presente procedimiento administrativo conforme a lo previsto por los artículo 2012^{º1} y 2014^{º2} 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 publicita 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 20 de julio del 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° P52001454** a favor de **LILIANA BETTY TORRES FAJARDO**, por ser la adjudicataria original del mencionado predio, 2) mantener el derecho de propiedad adquirido sobre el predio sub materia de **XIOMARA MARITA LAZARO TORRES**, por ser la nueva titular registral, conforme a lo estipulado en los artículos 2012º y 2014º 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 el derecho de propiedad de **LILIANA BETTY TORRES FAJARDO**, 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° P52001454**, manteniendo vigencia la inscripción registral del derecho de propiedad adquirido de **XIOMARA MARITA LAZARO TORRES**, sobre el predio ubicado en la **SECTOR CERRO CACHITO MZE, LOTE 7, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec**, Distrito de Ventanilla Provincia Constitucional del Callao, inscrito en el **Asiento N° 00004 de la Partida Electrónica N° P52001454** 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° P52001454**, 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.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

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

CRISTIAN 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
CPC MILAGROS VELEZ RAMOS
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec (e)

¹ Principio de publicidad

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

² 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.