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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL N° 363 -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 18 MAYO 2015

VISTOS:

El INFORME N° 119-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 17 de febrero del 2015, y, el INFORME LEGAL N° 238-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP-TEC, del 07 de Mayo 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.- Falta de pago de 3 cuotas de amortización consecutiva; 2.- Cuando los adjudicatarios realicen la transferencia o arrendamiento de la unidad habitacional a favor de terceros, antes del término de 5 años; 3.- Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los 5 primeros años; 4.- No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de 5 años;**

Que, mediante **Hoja de Ruta N° SGR-027190**, de fecha **21 de noviembre del 2014** y **Hoja de Ruta 006671 de fecha 20 de Marzo de 2015** los nuevos titulares registrales **Demetrio Torres Tello** y **Rocio Celestina Valenzuela Perez**, solicitan el levantamiento de la carga, para lo cual cumplen con adjuntar documentos probatorios tendientes a demostrar la posesión que ostenta sobre el predio sub materia;

Que, para mayor abundamiento se tiene el informe **119-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT**, donde se plasman los hallazgos levantados en la inspección técnica de fecha **5 de diciembre de 2015**, llevada cabo sobre el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P52001272** ; encontrándose a **ROCIO CELESTINA VALENZUELA PEREZ** , nueva titular registral, ejerciendo la posesión efectiva del mencionado predio, dichos administrados adquirieron la titularidad de **FELIX MATOS VARGAS**, anterior adjudicatario original, mediante contrato de **compra-venta del 19 de setiembre de 2014**, lo que se

encuentra debidamente acreditado con la copia de la escritura pública, medio de prueba que obra en el expediente administrativo.

Que, el adjudicatario primigenio **FELIX MATOS VARGAS** no ha incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual estipuladas en la cláusula cuarta de la escritura pública inscrita en el **Asiento N° 00003** de la **Partida Electrónica N° P52001272**, puesto que dicho adjudicatario realizó vivencia efectiva en el predio sub materia por más de **SEIS AÑOS**, desde su Adjudicación el **30 de mayo de 2007** hasta el **19 de setiembre de 2014**, fecha en que se realiza la transferencia del predio mediante contrato de compra-venta a favor de **ROCIO CELESTINA VALENZUELA PEREZ y DEMETRIO TORRES TELLO**, lo que se encuentra debidamente acreditado con la copia de la escritura pública;

Que, con respecto a la compra-venta efectuada, esta constituye un acto de buena fe, que no puede verse afectado por el presente procedimiento administrativo-conforme a lo previsto por los artículos 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 **5 de diciembre de 2014**, reúne la calidad de prueba directa que sustenta que la nueva 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° P52001272** a favor de **FELIX MATOS VARGAS**, por ser el adjudicatario original del mencionado predio, **2)** mantener el derecho de propiedad adquirido sobre el predio sub materia de **ROCIO CELESTINA VALENZUELA PEREZ y DEMETRIO TORRES TELLO**, por ser los nuevos titulares registrales, conforme a lo estipulado en los artículos 2012^o y 2014^o del Código Civil y **3)** proceder con la cancelación del asiento en donde obra la anotación preventiva 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:

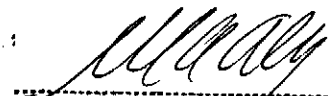
PRIMERO: RECONOCER con efecto retroactivo el derecho de propiedad de **FELIX MATOS VARGAS**, al no haber incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual contenidas en la cláusula cuarta de la Escritura Pública inscrita en el **Asiento N° 00003** de la **Partida Electrónica N° P52001272**, manteniendo vigencia la inscripción registral del derecho de propiedad adquirido de **ROCIO CELESTINA VALENZUELA PEREZ y DEMETRIO TORRES TELLO**, sobre el predio ubicado en la **Sector Oasis Mz X Lote 36 del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en el **Asiento N° 00004 de la Partida Electrónica N° P52001272** de los Registros Públicos, conforme los fundamentos anteriormente expuestos.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del **Asiento N° 00003**, en el que obra inscrita la anotación preventiva de la **Partida Electrónica N° P52001272**, 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.

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



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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CPC. MILAGROS VELEZ RAMOS
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
(Proyecto Photo 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.