



RESOLUCION JEFATURAL N°

447

2015-GRC/CAO-004-2005-REGION CALLAO-CR
LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 04 JUN. 2015

VISTOS:

El Informe Legal N° 290 - 2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP-JCELF, del 20 de Mayo del 2015, el Informe N° 415-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 18 de Mayo del 2015 y la Ficha de Inspección Técnica Legal de fecha 13 de Mayo del 2015.

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, el Área Técnica de ésta Jefatura, realizó de Oficio la Inspección Técnico - Legal de fecha el 13 de Mayo del 2015, 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° P52001460, del Registro Predial de la Oficina Registral del Callao, el mismo que se encuentra ubicado en la MZ E LOTE 13 del AA.HH. SECTOR CERRO CACHITO, en el SECTOR del mismo nombre, dentro del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Región Callao, concluyendo que la beneficiaria no ha incurrido en ninguna de las causales previstas en la Cláusula CUARTA del Contrato de adjudicación;

Que, mediante Hoja de Ruta N° SGR-008038, de fecha 08 de Abril del 2015, la Señora **FELICITAS MUÑOZ MESARES**, solicita el levantamiento de la carga, para lo cual cumple con presentar documentos probatorios que demuestren la posesión que ostenta sobre el predio sub materia, como son su documento nacional de Identidad, copia literal simple de propiedad inmueble, copia de trámite de luz ante EDELNOR, copia de Boleta-Electrónica por el pago de conexión, del 15 de Marzo del 2015, copia de la declaración jurada del impuesto predial 2015.

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

QUE, DATA DE SU PROMULGACION SE TIENE EL INFORME N° 415-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, DEL 18 DE MAYO DEL 2015, LEVANTADOS EN LA INSPECCION TECNICA LEGAL DE FECHA 13 DE MAYO DEL 2015, SOBRE EL PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° P52001460, ENCONTRÁNDOSE A **FELICITAS MUÑOZ MESARES**, NUEVA TITULAR REGISTRAL, EJERCIENDO LA POSESION EFECTIVA DEL MENCIONADO PREDIO, DICHA ADMINISTRADA ADQUIRIÓ LA TITULARIDAD DE **ROSA SAMANIEGO PEREZ**, ANTERIOR ADJUDICATARIA, MEDIANTE CONTRATO DE COMPRA VENTA DEL 09 DE ABRIL DEL 2013, DEBIDAMENTE ACREDITADO CON LA COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 09 DE ABRIL DEL 2013, QUE CORRE INSCRITA EN EL ASIENTO N° 00002 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° P52001460, MEDIO DE PRUEBA QUE OBRA EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

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

Que, la adjudicataria primigenia ROSA SAMANIEGO PEREZ, 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° 00002 de la Partida Electrónica N° P52001460, puesto que dicha adjudicataria realizó vivencia efectiva en el predio sub materia por más de CINCO AÑOS, desde su adjudicación el 16 de Enero del 2007 hasta el 09 de Abril del 2013, fecha en que se realiza la transferencia del predio, mediante Contrato de Compra Venta a favor de la Sociedad Conyugal conformada por **HUMBERTO TRUCIOS LULO Y FELICITAS MUÑOZ MESARES**, lo que se encuentra debidamente acreditado con las copias literales de los Asientos 00002 y 0004 de la Partida Electrónica N° P52001460, asimismo, ante el fallecimiento de **HUMBERTO TRUCIOS LULO** y de la Sucesión Intestada a favor de su Cónyuge Supérstite **FELICITAS MUÑOZ MESARES**, quedaría esta última como única Titular Registral según corre inscrito en el Asiento N° 00005 de la Partida Electrónica N° P52001460.

Que, con respecto de la Compra Venta efectuada, esta constituye un "acto de buena fe", por lo que no podría verse afectado por el presente Procedimiento Administrativo, de conformidad a lo previsto en los Artículos 2012° y 2014° del Código Civil, siendo pertinente acotar que los mencionados principios incorporados en nuestro ordenamiento civil, deben posibilitar la seguridad jurídica en las contrataciones, 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; asimismo, se tiene que la Ficha de Inspección Técnica Legal de fecha 13 de Mayo del 2015, 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° P52001460 a favor de **ROSA SAMANIEGO PEREZ**, por ser la adjudicataria original del mencionado predio, 2) mantener el derecho de propiedad adquirido sobre el predio sub materia de **FELICITAS MUÑOZ MESARES**, por ser la nueva titular registral y 3) proceder con la cancelación del asiento donde obra inscrita la carga registral de la Partida antes citada.

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 **ROSA SAMANIEGO PEREZ**, 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° P52001460**, manteniendo vigencia la inscripción registral del derecho de propiedad adquirido por **FELICITAS MUÑOZ MESARES**, sobre el predio ubicado en la MZ E LOTE 13 del AA.HH. SECTOR CERRO CACHITO, en el SECTOR del mismo nombre, dentro del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Región Callao, inscrito en el **Asiento N° 0004 la Partida Electrónica N° P52001460** de los Registros Públicos, conforme a los fundamentos anteriormente expuestos.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del **Asiento N° 00003** de la **Partida Electrónica N° P52001460** 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 administrados, para los fines de Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
CPC. MILAGROS VELEZ RAMOS
Jefa del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec (a)