



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **777** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 10 AGO. 2015

**VISTOS:**

Resolución Jefatural N° 1779-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 19 de Diciembre del 2012; el Informe Técnico Legal N° 331 - 2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 07 de Julio del 2015, el Informe Técnico N° 526-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 05 de Junio de 2015; y

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Ley N° 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación;

Que, a través del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

Que, el 27 de septiembre de mil novecientos noventa y tres, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y **ALBENIA PATRICIA ORTEGA ESCALANTE**, respecto del predio ubicado en la **MZ F LOTE 12, GRUPO RESIDENCIAL 4, BARRIO X, SECTOR E**, dentro de la Urbanización Popular de interés Social Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01024894**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, estableciéndose en la cláusula sexta del citado contrato: *"El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se le adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años contados a partir de la firma del contrato; 2. A no subdividir el inmueble que se le 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 (05) años; 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (03) años a partir de la entrega del terreno"*;

Que, el artículo 11º del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 establece que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin, correspondiendo a esta Oficina realizar los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por ser el Gobierno Regional del Callao titular del citado Proyecto;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial de la Entidad, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, mediante **Resolución Jefatural N° 1779-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 19 de Diciembre del 2012, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato de Adjudicación, contra la adjudicataria original **ALBENIA PATRICIA ORTEGA ESCALANTE**, sobre el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01024894**, otorgándosele el plazo de 15 días calendarios, para la presentación de los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del respectivo Contrato de Adjudicación;

Que, con fecha 29 de Enero del 2015, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-002129, **WILMER FERNANDEZ PALOMINO**, solicita se le excluya del presente procedimiento, se suspenda la continuación del trámite, se le reconozca el derecho de propiedad y se disponga el levantamiento de la carga registral, respecto del predio sub materia, por que adquirió la propiedad mediante contrato de Compra Venta de fecha 17 de Enero del 2001, muchos años antes que se inscriba



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

10 AGO 2015

La anotación preventiva de inicio de procedimiento administrativo de resolución de contrato, fechado el 16 de Enero del 2013, constituyéndose en el actual titular registral del predio, bajo el principio de fe pública registral, conforme se desprende del Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica antes indicada, la misma que obra en autos, resaltando que desde la celebración del acto, viene haciendo vivencia pacífica, efectiva y pública junto a su familia, en el predio referido;

Que, con fecha 03 de Abril del 2015, se procedió a notificar al actual titular registral **WILMER FERNANDEZ PALOMINO**, con la Resolución Jefatural N° 1779-2012-GRC/GA/OGP-IPECPYPPNP, de fecha 19 de Diciembre del 2012, quien mediante Hoja de Ruta N° SGR-009106, de fecha 20 de Abril del 2015, presenta un escrito sin número reiterando su escrito del 29 de Enero del 2015, detallado en el párrafo anterior, mismo en el que adjuntó medios probatorios que pretenden acreditar su titularidad sobre el predio sub materia, así como que no existe vínculo contractual entre él y el Gobierno Regional del Callao;

Que, con fecha 05 de Mayo del 2015, se procedió a notificar a la adjudicataria original **ALBENIA PATRICIA ORTEGA ESCALANTE**, con la Resolución Jefatural incoada, que inicia el procedimiento administrativo de resolución contractual, la misma que no se ha apersonado al procedimiento, ni mucho menos ha cumplido con presentar los medios de prueba tendientes a desvirtuar las imputaciones contenidas en la cláusula sexta del referido contrato de adjudicación;

Que, a mayor abundamiento se tiene el Informe Técnico de la referencia en donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la **MZ F LOTE 12, GRUPO RESIDENCIAL 4, BARRIO X, SECTOR E**, dentro de la Urbanización Popular de interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° **P01024894**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, habiéndose encontrado en posesión del referido predio al actual titular registral **WILMER FERNANDEZ PALOMINO**, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado predio, desde su adquisición mediante contrato de Compra Venta de fecha 17 de Enero del 2001; asimismo, el mencionado predio se encuentra ocupado totalmente, su uso es de vivienda, contando con una buena edificación, siendo la situación de su edificación **precaria**;

1.1 Que, del considerando anterior se presume que adjudicataria **ALBENIA PATRICIA ORTEGA ESCALANTE**, adquirió el predio a través del Contrato de Adjudicación que celebraron con el Estado el 27 de Setiembre de 1993, posteriormente con fecha 17 de Enero del 2001, lo transfirió a través de un contrato de Compra Venta a favor del actual titular registral **WILMER FERNANDEZ PALOMINO**, conforme se desprende del **Asiento N° 00002** de la **Partida Electrónica N° P01024894**, habiendo transcurrido aproximadamente ocho (08) años desde la fecha de su adjudicación el 27/09/1993, hasta la fecha de la transferencia el 17/01/2001, presumiéndose que **ALBENIA PATRICIA ORTEGA ESCALANTE**, no incurrió en ninguna de las causales de resolución contractual establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación por los siguientes fundamentos:

- Según el artículo 2° de la Resolución Ministerial N° 699-97-MTC, del 29 de Diciembre de 1997, se da por cumplida la exigencia de concluir la habilitación Urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda los tres (03) años contados a partir de la firma del contrato.
- Con el Informe Técnico N° 526-2015-GRC/GA/OGP-IPECP-AT, del 05 de Junio del 2015, el Arquitecto de la Oficina de Gestión Patrimonial, concluye que no se subdividió el lote sub materia y se respetó su zonificación.
- Que antes de los cinco (05) años no se hizo ninguna transferencia de predio, puesto que el mismo fue transferido mediante Contrato de Compra Venta, el 17 de Enero del 2001, habiendo transcurrido aproximadamente ocho (08) años desde la fecha de su adjudicación, de lo que se puede presumir que la adjudicataria no incurrió en dicha causal de resolución contractual.
- Que a la fecha de producirse la transferencia del predio al actual titular registral, el 17 de Enero del 2001, se presume que la adjudicataria primigenia, fijó su residencia y domicilio habitual en dicho lote de terreno, cumpliendo con el plazo de tres (03) años exigidos en el inciso cuarto de la cláusula sexta del contrato de adjudicación;

Que, asimismo, se tiene que en la **Partida Registral N° P01024894**, corre inscrita la adjudicación del predio en el Asiento N° 00001 de fecha 08 de Octubre de 1993; en el **Asiento N° 00002** de fecha 17 de Enero del 2001, la Compra Venta y en el Asiento N° 00003 de fecha 16 de Enero del 2013, la Anotación Preventiva, concluyéndose que la Compra Venta se efectuó antes del inicio del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, antes de la



777

## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

10 ACO 2015

Inscripción de la Anotación Preventiva, por lo que la transferencia de dicho predio a favor de los nuevos titulares registrales, constituye un acto de **buena fe**, que no puede verse afectado por el resultado del presente procedimiento administrativo de resolución de contrato en el que se encuentran inmersos los adjudicatarios primigenios, siendo que el Artículo 2014° del Código civil, precisa lo siguiente: *"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, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro"*.

Que, conforme a la ficha de Inspección Técnico Legal de fecha 29 de Mayo del 2015, se encontró al actual titular registral **WILMER FERNANDEZ PALOMINO**, ejerciendo la posesión efectiva del predio sub materia, siendo dicha inspección técnica, una prueba a favor de los mismos, quedando demostrado que estos no incurrieron en causal de resolución de contrato, señalado en el cuarto causal del artículo sexto del contrato de adjudicación del 27 de septiembre de 1993.

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificatorias, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000410 de fecha 12 de noviembre del 2014 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER** el Derecho de Propiedad de la adjudicataria **ALBENIA PATRICIA ORTEGA ESCALANTE**, manteniendo la vigencia del Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° **P01024894**, en donde se encuentra inscrita la Compra Venta a favor del actual Titular Registral, **WILMER FERNANDEZ PALOMINO**, respecto del predio ubicado en la **MZ F LOTE 12, GRUPO RESIDENCIAL 4, BARRIO X, SECTOR E**, dentro de la Urbanización Popular de interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01024894** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por los fundamentos señalados en los considerandos anteriormente expuestos;

**ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación del Asiento N° 00003 de la **Partida Electrónica N° P01024894**, en el que obra inscrita la anotación preventiva;

**ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR**, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados en este procedimiento, para los fines de Ley.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
*Milagros Velez Ramos*  
CPC. MILAGROS VELEZ RAMOS  
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec  
y Proyecto Píase Nuevo Pachacútec (e)