



SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
PARTES DEL REGISTRO QUE OPERAN EN PLAZO
ENTRADA DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
13 AGO 2015
CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **807** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, ~~13~~ **13** AGO. ~~2015~~

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 24 de setiembre de 2012; el cargo de las Cédulas de Notificaciones de fecha 10 de junio y 13 de mayo de 2015; el Informe Técnico N° 664-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 02 de julio de 2015; el Informe Técnico Legal N° 374 -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 23 de julio 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 setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y **ELIS WILFREDO CABANILLAS CUEVA**, respecto del predio ubicado en la Manzana F, Lote 28, Barrio X, Sector E, Grupo Residencial 4, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla Provincia del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01024910, estableciéndose en la Cláusula Sexta que: "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 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 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 (5) años; 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno";

Que, el artículo 11° 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, notificada la Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 24 de setiembre de 2012, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato, al adjudicatario

13 AGO 2015

originario **ELIS WILFREDO CABANILLAS CUEVA**, según cargo de la cedula de notificación del 13 de mayo de 2015; se advierte que dicho administrado no presentó sus medios probatorios dentro del plazo de ley, por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la resolución de inicio del procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio, contenido en la citada Resolución Jefatural;

En la Oficina de Trabajo del Registrador Archivero

Que, la Partida Electrónica N° P01024910, Asiento 00002, se verifica que **DIANA LUCY MEZA CCOYA**, adquirió el predio sub materia, con fecha 02 de junio del 2004, que para evitar la vulneración del derecho al debido procedimiento administrativo que le asiste, a la titular registral, se procedió a notificársele la Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de Setiembre del 2012, el día 10 de junio de 2015; presentado mediante Hoja de Ruta SGR- 014574 el día 18 de junio del 2015 sus descargos, señalando que con fecha 05 de marzo del 2015 presentando mediante hoja de ruta SGR-005490 presenta recurso impugnatorio contra las Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC-GA/JPECPYPPNP de fecha 10 de diciembre del 2012 y que este debería ser resuelto por la entidad.

Que, el Informe Técnico N° 664-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 02 de julio de 2015, contiene los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana F, Lote 28, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla Provincia del Callao; inscrito en la Partida Electrónica N° P01024910 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; en el que se señala que el lote en cuestión cuenta con un área de 120.00 m2, el cual ha sido ocupado en su totalidad para uso de vivienda, el estado de la edificación es regular y su situación es precaria. Asimismo, que el lote se encuentra en posesión y vivencia efectiva por parte de su actual titular registral **DIANA LUCY MEZA CCOYA**, está haciendo vivencia en el predio adquirido mediante contrato de compra venta del 02 de junio de 2004;

Que, el adjudicatario **ELIS WILFREDO CABANILLA CUEVA**, adquirió el predio sub materia a través del Contrato de Adjudicación celebrado con el Estado, el 27 de setiembre de 1993; y posteriormente con fecha 01 de setiembre de 2006, dicho adjudicatario lo transfirió a través de un contrato de compra venta a favor de la actual titular **DIANA LUCY MEZA CCOYA**, conforme se desprende del Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica P01024910, habiendo transcurrido un lapso de más de once años; desde la fecha de su adjudicación el 27 de setiembre de 1993; hasta la fecha de la transferencia el 02 de junio de 2004. En consecuencia; se presume que los adjudicatarios habrían cumplido con la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación;

Que, en la Partida Registral N° P01024910; Asiento N° 00001 se encuentra inscrita la adjudicación con fecha 27 de setiembre de 1993; en el Asiento N° 00002 la compra venta con fecha 01 de setiembre de 2006; y en el Asiento N° 00003 la anotación preventiva con fecha 07 de diciembre de 2012, concluyendo; que la compra venta efectuada a favor de la titular registral **DIANA LUCY MEZA CCOYA**, se efectuó antes del inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato y de la inscripción de la anotación preventiva; por lo que la transferencia de dicho predio constituye un acto de buena fe, que no puede verse afectado por el resultado del presente procedimiento administrativo en que se encuentran inmersos los adjudicatarios primigenios. Que el artículo 2014° del Código Civil, con respecto al Principio de la Buena Fe Registral, 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 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, asimismo se tiene la ficha de inspección técnico-legal, de fecha 02 de junio de 2015, en el que se señala que el día de la inspección; se encontró a la titular registral **DIANA LUCY MEZA CCOYA**, ejerciendo la posesión y vivencia efectiva en el predio sub materia, siendo la inspección una prueba a favor del mismo, quedando demostrado que este no cumplido con lo establecido en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993.

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;

807

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

13 AGO 2015

SE RESUELVE:

CHRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Registral y Catastral

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad del adjudicatario **ELIS WILFREDO CABANILLAS CUEVA**, en mérito de haber cumplido con la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993; respecto del predio ubicado en la Manzana F, Lote 28, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla Provincia del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01024910.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en dicho reconocimiento la compra venta inscrita a favor de la titular registral **DIANA LUCY MEZA CCOYA**, conforme a los fundamentos anteriormente expuestos.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica N° P01024910, en el que obra inscrita la anotación preventiva indefinida, constituyendo la presente Resolución, título suficiente para tales efectos.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFIQUESE a los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo, con copia certificada la presente Resolución, conforme a los dispositivos legales vigentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Milagros Telez Ramos
CPC. MILAGROS TELEZ RAMOS
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Inmobiliario Pachacútec (e)

