



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

Abog. JOSE ARTURO RAA TRESIERRA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1060-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

Callao, 01 OCT. 2015

01 OCT. 2015

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 1486-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP, del 04 de octubre del 2012; el cargo de la cédula de notificación de fecha 30 de diciembre de 2014, el Acta de Diligenciamiento de fecha 04 de mayo de 2015, las hojas de rutas Nº 001416 de fecha 20 de enero de 2015 y Nº 002682 de fecha 04 de febrero de 2015, el Informe Técnico Nº 642-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 25 de junio de 2015; y, el Informe Técnico Legal Nº 519-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, del 21 de Setiembre de 2015; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley Nº 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 Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y, mediante Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley Nº 28703, aprobado por Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado con **LUZ SELENA ALARCON MONTANCHEZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 19, Grupo Residencial 4, Barrio X, Sector E**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº **P01024937**, estableciéndose en la sexta cláusula 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 11º del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales – Ley Nº 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 Nº 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, efectuó el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, esta jefatura procedió a notificar la Resolución Jefatural Nº 1486-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP, del 04 de octubre del 2012, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato, al domicilio de la adjudicataria situado en la Av. Cuatricentenario Urb. Mangos Res Ramada P5 AP B Valencia - América - Venezuela - Carabobo, conforme a la dirección indicada en ficha del Sistema del Registro Nacional de Identidad - RENIEC, habiéndose diligenciado la acta respectiva de entrega de la notificación sobre el inicio de procedimiento de Resolución de Contrato, el mismo que fue recibido y firmado por el señor Edus Ugarte; siendo que de la revisión en el Sistema de trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao con fecha **21 de setiembre de 2015**, se verificó que dicha administrada 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;

Que, en la Partida Electrónica Nº **P01024937**, Asiento **00002**, se verifica que **DAVID ARNULFO PAULINO JAURIGA** y **MIRIAM MARLENE SALAZAR NANCAY**, adquirieron el predio sub materia, con fecha 18 de setiembre de 2002 y la inscribió en Registros Públicos con fecha 24 de setiembre de 2002;

Que, se aprecia también que con fecha 16 de enero de 2013, se anotó en el Asiento 00003; la inscripción registral de carga, del presente procedimiento administrativo;

Abog. **JOSE ARTURO RIVERA SIBERRA**

Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que por parte de la Corporación del derecho al debido procedimiento administrativo, que le asiste a los actuales titulares registrales **DAVID ARNULFO PAULINO JAURIGA** y **MIRIAM MARLENE SALAZAR NANCAY**, se procedió a notificárseles con la **Resolución Jefatural N° 1486-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del 04 de octubre del 2012, el día 30 de diciembre de 2014;

01 OCT. 2015

Que, advirtiéndose que con Hoja de Ruta **SGR-001416** de fecha **20 de enero de 2015**, la actual titular registral **Miriam Marlene Salazar Nancay** presenta descargo y absuelve la notificación de la Resolución Jefatural N° 1486-2012-GRC/GA/OG-JPECPYPPNP, presentando sus medios probatorios dentro del plazo de Ley, siendo estos: copia de la Partida Registral N° P01024937 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, copia del primer libro de padrón de socios de fecha 31 de agosto de 2001, copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2003 (PU y HR), copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2004 (PU y HR) copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2014 (PU y HR), copia de la constancia de inscripción de transferencia expedido por el Registro Predial Urbano; asimismo, con Hoja de Ruta **SGR-002682** de fecha **04 de febrero de 2015**, también presentó la siguiente documentación: Escrito de descargo de la Resolución Jefatural N° 1486-2012-GRC/GA/OG-JPECPYPPNP, sustentando los actuales titulares registrales que adquirieron el predio sub materia bajo el principio de la buena fe del tercero registral por parte de su anterior propietaria la señora Luz Selena Alarcón Montánchez (adjudicataria), quien aparecía como única y legítima propietaria del predio sub materia de resolución de contrato, máxime no pesaba ninguna anotación preventiva sobre el predio sub materia. Al respecto mi representada corporación señala lo siguiente: "*La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro*", siendo que en el presente caso el título archivado es el contrato de adjudicación entre el Estado y **LUZ SELENA ALARCON MONTANCHEZ**, el mismo que fue inscrito en el **Asiento 00001** de la Partida Electrónica **P01024937**, con fecha de inscripción **08 de octubre de 1993**; asimismo, es preciso señalar que el **Registro es público**, y que la **publicidad registral** garantiza que toda persona accede al conocimiento efectivo del contenido de las partidas y en general obtenga la información del archivo registral, entendiéndose que la publicidad registral abarca los asientos de presentación de *los títulos archivados que lo sustentan*, en mérito al asiento de inscripción; finalmente, los actuales titulares registrales presentaron los siguientes anexos dentro de su escrito de descargo mencionado líneas arriba, siendo los mismos los siguientes: Copia de la Carta Notarial de fecha 30 de enero de 2015, dirigida al señor Edgard Pedro Minaya Meza y copia de recortes periodísticos de fecha mayo periodo 2006; siendo que de la evaluación de sus argumentos se colige que resultan insuficientes para desvirtuar las imputaciones formuladas, por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato del predio sub materia;

Que, la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444 establece en el Título Preliminar, Artículo IV de los Principios del Procedimiento Administrativo que, "*1.2 Principio del Debido Procedimiento...la institución del Debido procedimiento administrativo, se rige por los principios del derecho administrativo. La regulación del derecho procesal civil es aplicable solo en cuanto sea compatible con el Régimen administrativo*";

Que, conforme a lo estipulado en el **artículo 2012° del Código Civil**, que dice "*se presume, sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*", y, el **artículo 2014° del Código Civil**, que dice "*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*", siendo que en el presente caso el título archivado es el contrato de adjudicación entre el Estado y **LUZ SELENA ALARCON MONTANCHEZ**, mismo que fue inscrito en el Asiento 00001 de la Partida Electrónica P01024937, con fecha de inscripción 08 de octubre de 1993 y por otro lado como se aprecia en el Asiento 00002, de la misma partida, la Compra - venta a favor de los señores **DAVID ARNULFO PAULINO JAURIGA** y **MIRIAM MARLENE SALAZAR NANCAY**, se inscribió el 24 de setiembre de 2002, asimismo, mientras que la Ley que Autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que Realice las Acciones Administrativas de Reversión a Favor del Estado de los Lotes de Terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Ley N° 28703.

Que, según Informe Técnico Legal de vistos; con fecha **24 de junio de 2015**, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la **Manzana G, Lote 19, Grupo Residencial 4, Barrio X, Sector E**, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a Edgard Pedro Minaya Meza; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en tipo precaria; quedando demostrado que la adjudicataria **LUZ SELENA ALARCON MONTANCHEZ**, incurrió en causal de resolución contractual señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993; la cual se condice con el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que dicha adjudicataria no ha fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio. Que la mencionada ficha, reúne la calidad de



COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. JOSE ARTURO RAA TRESIERRA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1060 -2015-GRC/GA-OGP-JPECYPNP

prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; 01 OCT. 2015

En virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional Nº 000028 y modificatorias, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional Nº 000348 de fecha 25 de agosto del 2015 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **LUZ SELENA ALARCON MONTANCHEZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 19, Grupo Residencial 4, Barrio X, Sector E**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº **P01024937**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el numeral 4) de la cláusula sexta del mencionado contrato.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, la inscripción registral de compra venta otorgada a favor de **DAVID ARNULFO PAULINO JAURIGA y MIRIAM MARLENE SALAZAR NANCAY**, inscrita en el Asiento 00002 de la Partida Registral Nº P01024937, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a la adjudicataria y a los titulares registrales en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por la Ley Nº 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los titulares registrales en este procedimiento, en su domicilio procesal Calle Los Capulines Nº 187, Urb. Los Viñedos, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por la Ley Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



Abog. HENRY G. RUIZ LÓPEZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del P.E.C.P. y P.P.N.P

