

06 ABR. 2022



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **156** -2022-GRC/GGR-OGP

Callao, **06 ABR. 2022**

VISTOS:

Hoja de Ruta N° SGR-004655 del 03.03.2022; el Informe Legal N.° 084-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 01 de abril de 2022; y el Informe N.° 449-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 01 de abril de 2022 de emitido por el encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao; 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 en ese momento.

Que, 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.

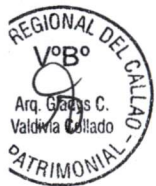
Que, con Ordenanza Regional N° 003-2005-REGIÓN CALLAO-PR, el Gobierno Regional del Callao asume las facultades especiales de saneamiento físico legal, contenidas en el Decreto Supremo N° 010-88-VC, modificatorias y ampliatorias; asimismo, se establece las instancias administrativas, que resolverán las controversias que se presenten en el proceso de saneamiento físico legal que incluye el diagnóstico integral de cada uno de los proyectos 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, el Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, aprueba 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 de Pachacútec, así como las causales de resolución contractual de pleno derecho.

Que, el artículo 923° del Código Civil Peruano define a la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un determinado bien. Esta institución jurídica encuentra además protección constitucional, conforme se aprecia de lo establecido en el inciso 16 del artículo 2° y el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, consagrándose, de este modo, como un derecho real, fundamental e inviolable.

Que, mediante **Escritura Pública de fecha 29 de noviembre de 2010**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Mz. M, Lote 2, Sector G, Barrio XV, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, del predio en mención a favor de la señora de **DINA RODE SAMAME CARRANZA**; adjudicación inscrita en el **Asiento N° 00001**, de la Partida Electrónica N.° **P01029675**, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao. Se advierte que en el **Asiento N° 00003**, de la citada partida se aprecia la inscripción de Donación a favor de **FERNANDO BERROCAL QUISPE y LILY YANET CALDERON VILLALOBOS**.

De la revisión de los antecedentes registrales de la Partida Electrónica N.° **P01029675**, se advierte inscrito en el Asiento N.° **00003**, la Donación otorgada a favor de **FERNANDO BERROCAL QUISPE y LILY YANET CALDERON VILLALOBOS**, según Escritura Pública de fecha **17 de julio del 2012**, quien a la fecha son los actuales titulares registrales.



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

Abog. Zorka Garrido Maza
EFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. 506 Fecha 06-ABR. 2022



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 156 -2022-GRC/GGR-OGP

Que, las causales de resolución contractual a las que se refiere en el considerando precedente, son las establecidas en el artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR y se encuentran taxativamente recogidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública indicada, señalando que el contrato quedará resuelto de pleno derecho a partir de su suscripción, cuando se presente alguno de los siguientes supuestos: a) Falta de pago de tres (3) 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 cinco (5) años; c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (5) primeros años; y d) No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de cinco (5) años.

Que, mediante documentación ingresada a través de la Hoja de Ruta N° SGR-004655 del 03 de marzo de 2022, **FERNANDO BERROCAL QUISPE** (Titular Registral) solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en la Partida Registral antes mencionada, señalando haber cumplido las condiciones establecidas en la Cláusula Cuarta de las Escrituras Públicas de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso, solicitando se le reconozca su derecho de propiedad; así como se disponga el levantamiento de la carga, habiendo adjuntado a su escrito copia de diversos documentos (medios probatorios) como: Carta poder de fecha 27 de febrero de 2022, Estado de Cuenta Corriente de impuesto predial y arbitrios municipales de los periodos 2006 al 2022, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Reporte de Pagos del servicio de energía eléctrica Edelnor S.A de los periodos 2008 al 2022, recibo de pago de Enel Distribución Perú de los años 2017, 2021 y 2022, reporte histórico de la empresa SEDAPAL de los periodos 2017 al 2022, recibo de pago de la empresa SEDAPAL del año 2017, 2019 y 2022.

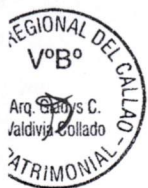
Que, de la revisión de los antecedentes registrales, se aprecia que en el Asiento N.° 00003 de la Partida Electrónica N° P01029675, se advierte la Escritura Pública del Donación celebrado el 17 de julio de 2012, entre **DINA RODE SAMAME CARRANZA** (adjudicataria) y **FERNANDO BERROCAL QUISPE** y **LILY YANET CALDERON VILLALOBOS** (titulares registrales), en ese sentido, contraviene lo establecido en la Cláusula Cuarta de las Escrituras Públicas de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso celebrado el 29 de noviembre de 2010, toda vez que la adjudicataria tiene prohibido transferir a terceros la propiedad del predio antes de cumplir cinco años de vivencia en el mismo, por lo que la solicitud de levantamiento de carga es improcedente puesto que el predio fue transferido antes de la conclusión del plazo; es decir, antes del 29 de noviembre de 2015.

Revisados y evaluados los medios probatorios presentados de acuerdo a lo indicado por su despacho; así como vistos los resultados de los antecedentes registrales que obran en la partida registral, se concluye que la adjudicataria, ha incurrido en causales establecidas en la Cláusula Cuarta de la referida Escritura Pública.

Que, el Artículo 2012° del Código Civil Peruano, prescribe: "Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las Inscripciones". En ese sentido, los compradores adquirentes **FERNANDO BERROCAL QUISPE** y **LILY YANET CALDERON**, actuales titulares registrales, NO puede alegar desconocimiento del contenido de la inscripción de carga, anotada y publicitada en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P01029675 del Registro de Predios del Callao, donde constan las cláusulas de resolución contractual establecidas en el Artículo 14° del Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, aprobado mediante Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, puesto que la consecuencia directa de dicha resolución es la reversión del predio a favor del Gobierno Regional del Callao, por lo que se debe incluir en los efectos de la presente resolución el acto jurídico de Compra Venta celebrado entre **FERNANDO BERROCAL QUISPE** y **LILY YANET CALDERON** (actuales titulares registrales) y **DINA RODE SAMAME CARRANZA** (adjudicataria).

Que, revisados y evaluados los medios probatorios, así como el marco legal, de acuerdo a lo indicado por su despacho; y vistos los resultados de la Inspección Técnica realizada, se concluye que la adjudicataria, ha incurrido en las causales b) y c), del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR, que se encuentra establecida en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública.

Que, mediante el Informe Legal N.° 084-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 01 de abril de 2022, emitido por la abogada de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial se precisa haber revisado y evaluado los medios probatorios presentados, asimismo, con el Informe N.° 449-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 01 de abril de 2022 emitido por el encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, da la conformidad de dicho informe





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

Abog. Zoraida Garrido Millan
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. 506 Fecha

06 ABR. 2022

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 156 -2022-GRC/GGR-OGP

legal, al correr traslado del mismo; el cual es determinante para emitir la presente resolución, se concluye que la adjudicataria, ha incurrido en las causales b) y c), del artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, que se encuentra establecida en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública.

Que, el artículo sexto de la Resolución Gerencial General Regional N° 288-2019 Gobierno Regional del Callao-GGR de fecha 21 de octubre del 2019, dispone que la Oficina de Gestión Patrimonial, emita las resoluciones jefaturales, conforme a sus funciones y competencias.

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el nuevo Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018, las normas glosadas que encargan las responsabilidades administrativas del Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial, mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 066 de fecha 25 de marzo de 2021 y, contando con la visación de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR de pleno derecho la Resolución del Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda ubicado en la Mz. M, Lote 2, Sector G, Barrio XV, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; elevado a **Escritura Pública con fecha 29 de noviembre de 2010**, celebrado entre el Gobierno Regional del Callao y **DINA RODE SAMAME CARRANZA**, inscrito en el Asiento N.° 00001 de la Partida Registral N° P01029675 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

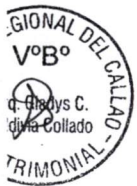
ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la precitada Resolución de contrato de Transferencia, la inscripción de Donación otorgada a favor de **FERNANDO BERROCAL QUISPE y LILY YANET CALDERON**, inscrita en el Asiento N.° 00003 de la Partida Registral N° P01029675.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el Asiento N.° 00002 de la Partida Registral N° P01029675 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP. En consecuencia, se revierta el predio al **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**.

ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR la presente Resolución Jefatural de la adjudicataria y/o titular registral, conforme a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento General; y, publíquese la misma en la página web institucional, www.regioncallao.gob.pe.

ARTICULO QUINTO: ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo, notificar la presente Resolución conjuntamente con el Expediente original a la Oficina de Gestión Patrimonial, para los fines pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Arq. Gladys Celeste Valdivia Collado
Jefa(e) de la Oficina de Gestión Patrimonial