



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL N° -2022-GRC/GGR-OGP

VISTO:

Hoja de Ruta N° SGR-001346 de 20 de enero de 2022; el Informe Legal N° 049-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-DGC de fecha 25 de julio de 2022; y el Informe N° 000420-2022-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 22 de agosto de 2022, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios 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 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 15 de noviembre de 2007**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Manzana Q, Lote 10, Sector Oasis, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao a favor de **YOGUIS ABRAN ENCISO SUAREZ** identificado con DNI N° 42453466 y **MARIA NELLY SANCHEZ CORONADO** identificada con DNI N° 41419869; adjudicación inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Electrónica N° **P52000967** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao. Se advierte que en el Asiento N° 00004 de la citada partida se aprecia la inscripción de la compra venta a favor de **EDY ALBERTINA JULCA RIVERA** identificada con DNI N° 23018791;

Que, de la revisión de los antecedentes registrales de la Partida Electrónica N° P52000967, se advierte inscrito en el Asiento N° 00004 la compra venta a favor de **EDY ALBERTINA JULCA RIVERA**, según Escritura Pública de fecha **04 de abril de 2012**, quien a la fecha es la actual titular registral;

Que, las causales de resolución contractual a las que se refiere en el numeral 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-001346** del 20 de enero de 2022, la actual titular registral **EDY ALBERTINA JULCA RIVERA** (titular registral) solicita el levantamiento de 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: Reporte de Pagos de la empresa EDELNOR S.A. desde marzo 2008 a mayo 2022; Recibos de Pago de Arbitrios Municipales del periodo 2013 al 2017 de Impuesto Predial de los periodos 2013 al 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla; Estado de Cuenta Corriente de Impuesto Predial de los periodos 2013 al 2017 y Arbitrios Municipales de los periodos 2013 al 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla; Constancia de Posesión de fecha 12 de mayo de 2010 a favor de los adjudicatarios emitida por la Municipalidad Provincial del Callao; Copia simple del DNI de la administrada; Certificado Literal de la Partida P52000967; Recibos de Pago Arbitrios Municipales de los periodos 2018, 2019, 2020 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla; Recibo de Pago de Impuesto Predial del periodo 2018 al 2020 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla; Estado de Cuenta Corriente de Impuesto Predial de los periodos 2018 al 2020 y Arbitrios Municipales de los periodos 2018 al 2020; Recibo de Pago de la empresa Enel de julio 2021; Recibo de Pago de la empresa Sedapal de octubre 2021;



Que, de la revisión de los antecedentes registrales, se aprecia en el Asiento N° 00004 de la Partida Electrónica N° P52000967, se advierte la Escritura Pública de la compra venta celebrado el 04 de abril de 2012, entre **YOGUIS ABRAN ENCISO SUAREZ y MARIA NELLY SANCHEZ CORONADO (adjudicatarios)** a favor **EDY ALBERTINA JULCA RIVERA (titular registral)**, en ese sentido, contraviene lo establecido en la Cláusula Cuarta de las Escrituras Públicas de Transferencias por Adjudicación a Título Oneroso celebrado el **15 de noviembre de 2007**, toda vez que los adjudicatarios tienen prohibido transferir a terceros la propiedad del predio antes de cumplir los 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 **15 de noviembre de 2012**;

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, la compradora adquirente **EDY ALBERTINA JULCA CORONADO**, actual titular registral no puede alegar desconocimiento del contenido de la inscripción de carga, anotada y publicitada en el Asiento N° 00003 de la Partida Registral N° P52000967 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 de Pachacutec, aprobado mediante Decreto Regional N° 004-2005-Region 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 **EDY ALBERTINA JULCA RIVERA (actual titular registral) y YOGUIS ABRAN ENCISO SUAREZ y MARIA NELLY SANCHEZ CORONADO (adjudicatarios)**;

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

Que, mediante Informe Legal N° 49-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-DGC de fecha 25 de julio de 2022, emitido por la abogada de la Unidad de Administración de Predios se precisa haber revisado y evaluado los medios probatorios presentados, asimismo, con el Informe N° 000420-2022-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 22 de agosto de 2022 emitido por la coordinadora de la Unidad de Administración de Predios, da la conformidad de dicho informe legal, al correr traslado del mismo; el cual es determinante para emitir la presente resolución, se concluye que los adjudicatarios han incurrido en las causales b) y c) del artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Region 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;



Asimismo, 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 - ROF, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018, señala que la Oficina de Gestión Patrimonial está a cargo de un jefe designado por el Gobierno Regional del Callao y funcionalmente depende de la Gerencia General Regional, la Resolución Ejecutiva Regional N° 240-2020, de fecha 16 de noviembre del 2020, que encarga las responsabilidades administrativas de la Oficina de Gestión Patrimonial y la Resolución Ejecutiva Regional N° 157-2021, de fecha 05 de julio de 2021, que delega facultades especiales a la Oficina de Gestión Patrimonial; Que mediante el artículo 2° de la Resolución Ejecutiva Regional N° 141 de fecha 19 de mayo del 2022, encargan las responsabilidades administrativas a favor del Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial. En consecuencia, estando a lo expuesto está facultado para emitir Resoluciones; y de acuerdo a la Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/ GGR de fecha 19 de enero de 2017, modificada mediante Resolución Gerencial General Regional N° 140-2022-Gobierno Regional del Callao/ GGR de fecha 20 abril de 2022, en cuanto a la modificación y denominación de funciones y a las Unidades Funcionales de La Oficina de Gestión Patrimonial, Por tanto, la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial ha sido fraccionada en la Unidad de Administración de Predios y la Unidad de Control Patrimonial, cada una con las nuevas funciones de acuerdo con el Anexo N° 01 de la citada Resolución Gerencial General Regional; contando la misma, con la visación de la Gerencia de Asesoría Jurídica y de la Gerencia de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial;

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 Manzana Q, Lote 10, Sector Oasis, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; elevado a **Escritura Pública con fecha 15 de noviembre de 2007**, celebrado entre el Gobierno Regional del Callao y **YOGUIS ABRAN ENCISO SUAREZ** y **MARIA NELLY SANCHEZ CORONADO** inscrito en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° **P52000967** del Registro de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la precitada Resolución de Contrato de Transferencia, la inscripción de Compra Venta otorgado a favor de **EDY ALBERTINA JULCA RIVERA**, inscrito en el Asiento **N° 00004** de la Partida Registral **P52000967**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el Asiento N° 00003 de la Partida Registral **P52000967** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos SUNARP. En consecuencia, se revierta el predio al **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**.

ARTÍCULO CUARTO: DISPONER que la presente Resolución Jefatural constituye mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos-SUNARP.

ARTÍCULO QUINTO: ENCARGAR a la Oficina de Gestión Patrimonial la notificación de la presente resolución a los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo conforme lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.



ARTÍCULO SEXTO: DISPONER a la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones la publicación de la presente resolución en el Portal Institucional de la entidad (www.regioncallao.gob.pe).

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE