



GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000458 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 12 3 DIC 2022



VISTO:

El Informe Legal N° 319-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR/ORAJ, de fecha 31 de agosto del 2022; El escrito con registro de documento N° 916565, de fecha 05 de enero de 2021; El Informe N° 073-2022/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 05 de abril del 2022; El Informe Legal N° 035-2022/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CAPY, de fecha 20 de abril del 2022, y;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N° 27680 - Ley de Reforma Constitucional en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y modificatorias Leyes N°, 27902, 28013, 28926, 28961, 28968, 29053, 29611 y 29981, los Gobiernos Regionales emanan de la voluntad popular, son personas jurídicas de derecho Público con Autonomía Política, Económica y Administrativa en asuntos de su competencia.

Que, la Ley de Bases de la Descentralización - Ley N° 27783, se crean los Gobiernos Regionales, en cada uno de los departamentos del país, como personas jurídicas de Derecho público con autonomía política económica y administrativa en asuntos de su competencia, constituyendo para su administración económica y financiera un pliego presupuestal.

Por su parte, el Principio de Legalidad a que se refiere el numeral 1.1 del Artículo IV del DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, prescribe: "Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas".

Por su parte, el derecho de petición administrativa conforme el artículo 117° numeral 117.1 - Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, señala: 117.1 "Cualquier administrado, individual o colectivamente, puede promover por escrito el inicio de un procedimiento administrativo ante todas y cualesquiera de las entidades, ejerciendo el derecho de petición reconocido en el artículo 2 inciso 20) de la Constitución Política del Estado".

En ese contexto legal, los administrados CARLOS AMANCIO RISCO SIFUENTES Y MARUJA ESPERANZA AGUILAR ALVARADO, a través del escrito con registro de documento N° 916565, de fecha 05 de enero de 2021; reiteran al



"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000458 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 12 3 DIC 2022



Gobernador Regional de Tumbes, el **LEVANTAMIENTO DE CARGA DEL PREDIO INSCRITO EN EL ASIENTO 00005 DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° P15155229 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA OFICINA REGISTRAL DE TUMBES;**

Por su parte el **artículo 116° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios<sup>1</sup> de la SUNARP**, estipula la figura legal de cargas y gravámenes, a saber;

**TÍTULO IV  
Cargas y Gravámenes**

**Artículo 116.- Inscripción de hipoteca**

**En el asiento de inscripción de la hipoteca se consignará:**

- a) El monto del gravamen o, en su caso, el criterio establecido para su determinación;
- b) La constancia de que la obligación que garantiza es determinada o determinable;
- y,
- c) La fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando conste en el título.

*En los casos de constitución de hipoteca de predio cuya edificación no se encuentra inscrita, no constituye obstáculo para la inscripción que en el título se haya consignado que la edificación también es objeto de la hipoteca.*

Seguidamente, la Dra. Marianella Ledesma, las diferencia entre carga y gravamen en sede de los derechos reales, radica en que por un lado **los gravámenes** dependen de una obligación accesoria, la misma que al ser incumplida puede conllevar la venta del bien afectado, poniendo como ejemplo a la hipoteca. **En cambio, en el caso de la carga no existe una obligación garantizada, pues esta última no tiene por objeto la venta del bien, poniendo como ejemplo a la servidumbre, pues se constituye a modo de limitación a la propiedad predial.**

Bajo esta premisa, la diferencia sustantiva entre ambos institutos jurídicos, que pueden tomar la forma de distintos derechos reales, consiste en el carácter autónomo de la carga real frente al carácter accesorio del gravamen, siendo este último dependiente siempre de una obligación garantizada. En el mismo sentido, el doctor Avendaño Arana, sostiene que a diferencia de **los gravámenes que**

<sup>1</sup> Aprobado, mediante Resolución Del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SA, de fecha 03 de mayo del 2013.



## GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

### RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000456 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 23 DIC 2022

dependen de una obligación accesoria, la que de incumplirse puede conllevar la venta del bien afectado; en las cargas, no existe obligación garantizada.

Al respecto, evaluado los actuados se advierte que corre inserto al expediente copia simple del **Contrato de Compraventa de fecha 28 de enero de 1988**; suscrito por **CARLOS AMANCIO RISCO SIFUENTES** y su cónyuge **MARUJA ESPERANZA AGUILAR ALVARADO** y **CORTUMBES**, donde en la **CLAUSULA SEPTIMA**, se establece que los **COMPRADORES**, se obligan a cumplir las **siguientes condiciones** que se consideran esenciales del presente contrato so para de rescisión del mismo:

- A no subdividir el inmueble adquieren y construir respetando la zonificación.
- A dedicar el inmueble a la construcción de una casa habitación exclusivamente para él y su familia y residir entre tanto, en el alojamiento elemental.
- A pagar puntualmente sus cuotas mensuales señaladas en la cláusula tercera
- A no vender, transferir, arrendar, constituir derecho de usufructo o usos, hipotecarios o gravar en forma alguna el inmueble que adquieren durante el término de cinco (05) años, a partir del vencimiento del plazo establecido en la cláusula tercera y subsistirá esta limitación aun cuando la cancelación se hiciera por pago anticipado, salvo casos de fuerza mayor con previa autorización de CORTUMBES**

Asimismo, en el expediente corre inserto la **copia literal simple**, donde en el **ASIENTO 00004** de la **Partida Electrónica N° P15155229**, corre la **INSCRIPCION DE ADJUDICACION**, siguiente:

- Adjudicatario Titular:** AGUILAR ALVARADO MARUJA ESPERANZA
- Adjudicatario Titular:** RISCO SIFUENTES CARLOS AMANCIO
- Adjudicante** : GOBIERNO REGIONAL DE TUMBES

Seguidamente, en el **ASIENTO 00005 de la Partida Electrónica N° P15155229**, corre una **INSCRIPCION DE CARGAS**, en los siguientes términos:

#### Condiciones Contractuales:

- A no subdividir el inmueble adquieren y construir respetando la zonificación.
- A dedicar el inmueble a la construcción de una casa habitación exclusivamente para él y su familia y residir entre tanto, en el alojamiento elemental.
- A pagar puntualmente sus cuotas mensuales señaladas en la cláusula tercera.
- A no vender, transferir, arrendar, constituir derecho de usufructo o usos, hipotecarios o gravar en forma alguna el inmueble que adquieren durante el término de cinco años, a partir del vencimiento del plazo establecido en la cláusula tercera y subsistirá esta limitación aun cuando la**



# GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

## RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000458 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 23 DIC 2022

cancelación se hiciera por pago anticipado, salvo casos de fuerza mayor con previa autorización de CORTUMBES.

Aunado a ello, **Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial**, mediante Informe N° 073-2022/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 05 de abril del 2022; **emite el informe técnico de Inspección ocular** al predio ubicado en Mz. 17 Lote 22 de la Urbanización Andrés Araujo Moran, distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrito en la Partida Electrónica N° P15155229, del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes; el mismo que **concluye**, entre otros:

- En la inspección de campo se corrobora que el área y perímetro, concuerdan con los indicados en la documentación adjunta al expediente.
- El terreno es topografía plana.
- Actualmente en el terreno se ha construido una vivienda de 02 niveles más azotea. Están construido de material noble con muros revestidos y pintados con techo aligerado y en la azotea con techo de calamina con vigas de madera, piso de cerámica en el primer y segundo piso, ventanas de hierro y puertas de madera.
- El uso actual es de vivienda y cuenta con los servicios básicos.

Finalmente, el Abg. Carlos A. Puell Yovera, a través del **Informe Legal N° 035-2022/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-CAPY**, de fecha 20 de abril del 2022; OPINA:

- Que, existen fundados elementos, a fin que mediante acto resolutivo se proceda al levantamiento de carga inscrita en el Asiento 00005 de la Partida Electrónica N° P15155229, del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tumbes; referente al predio ubicado en Mz. 17 Lote 22 de la Urbanización Andrés Araujo Moran, distrito, provincia y departamento de Tumbes, toda vez que se ha podido verificar mediante la inspección ocular contenida en el Informe N° 073-2022/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 05 de abril del 2022; se ha podido constatar que los administrados han cumplido con cada una de las cláusulas del contrato, en especial con la CLAUSULA SEPTIMA del contrato. Asimismo, han cumplido con cancelar el valor del predio, según consta en el Contrato de Cancelación de Predio, de fecha 11 de marzo del 1988;

En suma; se concluye que **(i)** los administrados han cumplido con cada una de las cláusulas contenidas en el contrato de compraventa de fecha 28 de enero de 1988, en especial con la CLAUSULA SEPTIMA del contrato; **(ii)** han cumplido con cancelar el valor del predio, según consta en el Contrato de Cancelación de Predio, de fecha 11 de marzo del 1988; **(iii)** a través del Informe N° 073-2022/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM, de fecha 05 de abril del 2022; suscrito por el Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial, se evidencia que los administrados han cumplido con lo estipulado en CLAUSULA SEPTIMA del contrato de compraventa; por lo tanto, desde la suscripción de la compraventa



# GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

## RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

N° 000458 -2022/GOB.REG.TUMBES-GR

Tumbes, 12 3 DIC 2022



hasta la fecha han transcurrido más de cinco años, y los administrados, no han vendido, transferido, arrendando, constituido derecho de usufructo o usos, hipotecas o gravámenes en forma alguna sobre el inmueble que adquirieron; en consecuencia, **(iv)** es viable, el levantamiento de la carga inscrito en el Asiento 00005 de la Partida Electrónica N° P15155229, debiendo procederse a emitir el acto administrativo que disponga el levantamiento de la carga del predio.

Dicho esto, podemos mencionar que mediante el Informe Legal N° 319-2022/GOB.REG.TUMBES-GGR/ORAJ, de fecha 31 de agosto del 2022; el jefe de la Oficina Regional de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional de Tumbes, OPINÓ: **DECLARE, PROCEDENTE** el Levantamiento carga del predio inscrito en el Asiento 00005 de la Partida Electrónica N° P15155229, de la Oficina Registral de Tumbes, promovido por los administrados **CARLOS AMANCIO RISCO SIFUENTES Y MARUJA ESPERANZA AGUILAR ALVARADO**, mediante escrito con registro de documento N° 916565, de fecha 05 de enero de 2021.

Que, estando a lo actuado y contando con la visación de la Oficina Regional de Asesoría Jurídica, Secretaria General Regional, Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial y la Gerencia General Regional del Gobierno Regional Tumbes, en uso de las atribuciones conferidas por la **LEY N° 27785 - LEY DE DESCENTRALIZACIÓN, LEY N° 27867 - LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES** y sus normas modificatorias y en cumplimiento de las funciones establecidas en el Reglamento de Organización y funciones, aprobada mediante **ORDENANZA REGIONAL N° 008-2014-GOB.REG.TUMBES-CR.**  
**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR, PROCEDENTE** la solicitud promovido por los administrados **CARLOS AMANCIO RISCO SIFUENTES Y MARUJA ESPERANZA AGUILAR ALVARADO**, mediante escrito con registro de documento N° 916565, de fecha 05 de enero de 2021; **EN CONSECUENCIA, APROBAR** el **LEVANTAMIENTO** de **CARGA** del **PREDIO** inscrito en el Asiento 00005 de la Partida Electrónica N° P15155229, de la Oficina Registral de Tumbes; y, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO. - DISPONE, NOTIFICAR** la presente resolución a los administrados **CARLOS AMANCIO RISCO SIFUENTES Y MARUJA ESPERANZA AGUILAR ALVARADO**, en su domicilio consignado en los antecedentes administrativos, Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes y la Gerencia General Regional; y a las instancias administrativas del



# GOBIERNO REGIONAL TUMBES

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

## RESOLUCIÓN EJECUTIVA REGIONAL

Nº 000458/2022/GOB.REG.TUMBES-GR

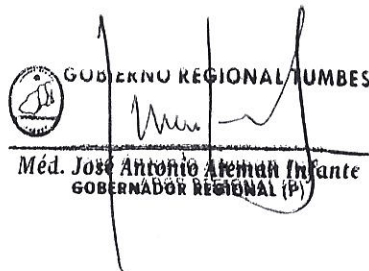
Tumbes, 23 DIC 2022

pliego del Gobierno Regional Tumbes, con las formalidades señaladas por ley

**ARTICULO TERCERO. - DISPONE**, que la presente resolución, constituye acto administrativo suficiente para el levantamiento de las cargas del predio inscrito en el Asiento 00005 de la Partida Electrónica N° P15155229, de la Oficina Registral de Tumbes; y, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTICULO CUARTO. - DISPONE**, remitir copia certificada de la autógrafo de la presente resolución, a la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, luego de haber sido debidamente notificada con las formalidades de ley.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE y ARCHIVASE.**

  
Gobierno Regional Tumbes  
Méd. José Antonio Arellano Infante  
GOBERNADOR REGIONAL (P)