



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
RESOLUCIÓN GERENCIAL N° **093**-2016-GRC/GA

Mg. DIOFEMENS CRISTIDES ARANA ARRIOLA  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 28 MAR 2016

VISTOS:

El Expediente Administrativo N° 913-2013, la Resolución Jefatural N° 1243-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 03 de diciembre de 2015; el escrito de apelación presentado a través de la Hoja de Ruta N° 004921 de fecha 04 de marzo de 2016, presentado por el actual titular registral **ULISES LAZARO CONOPUMA**, contra la citada Resolución Jefatural, señalando como domicilio para efectos de las notificaciones en el Asentamiento Humano San Martín de Porres, Mz. 141, Lote 11, Distrito de los Olivos, Provincia y Departamento de Lima; y,

CONSIDERANDO:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. Que, el Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, mediante Resolución Jefatural N° 1243-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 03 de diciembre de 2015, declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios **CARLOS ALBERTO SOSA DIAZ y NORA ROMAN ZEVALLOS**, respecto del predio ubicado en la Manzana P, Lote 10, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01071884 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; en mérito de haberse incurrido en la causal de Resolución de Contrato contenida en el cuarto párrafo de la Cláusula SEXTA del Contrato de Adjudicación, comprendiéndose en los efectos de dicha resolución contractual, el contrato de compra venta de fecha inscrito en el Asiento N° 00002, de la referida partida registral, otorgada a favor de los actuales titulares registrales **ULISES LAZARO CONOPUMA y LUZ MARIA HUAMAN CASTILLO**;
6. Que, con fecha 16 de febrero de 2016, se notificó válidamente a los adjudicatarios y a los actuales titulares registrales del predio sub materia, respectivamente, con la Resolución Jefatural indicada en el párrafo precedente; verificándose que los primeros, no han cumplido con ejercer su derecho de contradicción dentro del plazo legal establecido en la norma, al no haber presentado ninguno de los recursos administrativos contemplados en el artículo 207° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;
7. Que, por otra parte, se verifica que el actual titular registral **ULISES LAZARO CONOPUMA**, interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 1243-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 03 de diciembre de 2015, a través de la Hoja de Ruta N° 004921 de fecha 04 de marzo de 2016, observándose que dicho recurso ha sido interpuesto dentro del plazo legal establecido. Entre los principales argumentos de defensa expuestos por el recurrente, tenemos los siguientes: 1.- Que, conforme a la inscripción que corre en el Asiento 00002 de la Partida Electrónica N° P01071884, este tiene legítimo interés para intervenir el presente Procedimiento Administrativo de Resolución Contractual, puesto que es propietario mismo; 2°.- Que, actualmente está llevando a cabo un proceso judicial por desalojo por ocupante precario ante el Juzgado Mixto de Ventanilla, expediente 47-2014, puesto que terceros actuando de mala fe se han apoderado del predio sub materia, aprovechando que el impugnante se encontraba trabajando, ingresando en el mismo sin tener justo título; 3°.- Que, la resolución jefatural materia de apelación, no se han valorado los medios de prueba presentados por el recurrente, ni ha sido debidamente



28 MAR. 2016

CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE SE ENCUENTRA EN  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. DIOGENES  
Jefe de la Oficina  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

motivada, lo cual ocasiona su nulidad de pleno derecho: 4°.- Que, así mismo, solicita se le programe fecha para el acto de notificación. Se verifica que el recurrente no anexa medios probatorios con su escrito de apelación;

8. Que, como cuestión previa antes de proceder al análisis del recurso presentado, debe precisarse que el procedimiento administrativo de resolución de contrato regulado por la Ley N° 28703 y su reglamento, es uno de carácter especial conforme lo establece el artículo 2° del Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 007-2007-VIVIENDA, en el cual **solo le corresponde a los adjudicatarios originales demostrar que cumplieron con cada una de las obligaciones contenidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación** suscrito con el Estado el 27 de septiembre de 1993, respecto del predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01071884**, como: "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"; así como no incurrir en ninguna de las causales de resolución contractual estipuladas en el artículo 10° del reglamento de la referida Ley;

9. Que, hecha esta precisión, se tiene que sobre el primer argumento expuesto por el recurrente, efectivamente este tiene legítimo interés para intervenir en el presente procedimiento administrativo de resolución contractual, pues este adquirió el predio sub materia a través de un contrato de compra - venta, celebrado con los anteriores adjudicatarios **CARLOS ALBERTO SOSA DIAZ y NORA ROMAN ZEVALLOS**, el 30 de septiembre de 2004, inscribiendo dicho acto el 04 de noviembre de 2004, conforme se desprende del **Asiento N° 00002**, de la **Partida Registral N° P01071884**;

10. Que, sobre el derecho a la propiedad que el recurrente arguye tener, en este extremo, según el artículo 5° de la Ley N° 28703, concordante con el artículo 14° del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, **el reconocimiento irrestricto a la propiedad de los adjudicatarios, depende exclusivamente del cumplimiento de cada una de las obligaciones contenidas en la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación**, así como de acreditar que no se encuentran inmersos en ninguna de las causales de resolución contractual establecidas en el artículo 10 del referido reglamento; lo cual deberá estar sustentado en la inspección técnica y ratificado en el Informe Técnico Legal; es decir que el derecho de propiedad invocado por el recurrente se encuentra subordinado, al fiel cumplimiento por parte de los adjudicatarios originales **CARLOS ALBERTO SOSA DIAZ y NORA ROMAN ZEVALLOS**, de cada una las obligaciones impuestas por el Estado en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; que por el contrario ha quedado demostrado que los adjudicatarios originales incumplieron con el numeral cuarto de la referida cláusula, conforme se evidencia de la inspección técnica de fecha **11 de noviembre de 2015**, en la cual se encontró a un tercero ejerciendo la posesión efectiva del predio sub materia;

11. Que, sobre el segundo de sus argumentos, a través del cual informa que viene siguiendo un proceso judicial por desalojo respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01071884**, se tiene que el mismo no enerva el normal desenvolvimiento del presente procedimiento administrativo regulado por la Ley N° 28703, toda vez que mientras no haya un mandato judicial expreso, emitido por dicho Juzgado, que ordene a esta Corporación Regional dejar de ejercer sus atribuciones contempladas en el mencionado dispositivo legal, la administración no puede dejar de continuar con la tramitación del mismo, conforme a lo establecido en el numeral 63.2 del artículo 63 de la Ley N° 27444;

12. Que, el recurrente argumenta que los actuales posesionarios del predio sub materia, ingresaron al mismo de forma subrepticia, aprovechando que este se encontraba en su centro de labores, además de carecer estos de un justo título (constituyéndose en poseedores precarios); al respecto se tiene que dicho administrado no ofrece medios de prueba, que acrediten dicho argumento, razón por la cual se desestima el mismo; así mismo, respecto de la falta de justo título, por parte de los posesionarios, se tiene, que conforme a lo señalado en la **Casación N° 1968-2014**, emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, "(...) **Un título expedido por el Estado desvirtúa la condición de precario (...)**", lo cual en el presente caso ocurre con las constancias de posesión emitidas por la



**1° Artículo 5.- DEL RECONOCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ADJUDICACIÓN**

Reconócese la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación, y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes.

**2° Artículo 14.- RECONOCIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DE LA CLÁUSULA SEXTA DE LOS CONTRATOS DE ADJUDICACIÓN.**

En el caso que los titulares de los lotes de terreno acrediten no encontrarse incursos dentro de las causales de resolución de contrato, y ello sea constatado en la inspección técnica y ratificado en el Informe Técnico Legal, el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec expedirá la resolución de reconocimiento del cumplimiento de la cláusula sexta de los contratos de adjudicación, disponiéndose la cancelación de la anotación preventiva a que se contrae el artículo 8 del presente Reglamento. Con la constancia de haber quedado consentida o de haberse agotado la vía administrativa, esta Resolución constituye título suficiente para inscribir tal cancelación entendiéndose con ella que el titular registral goza del reconocimiento irrestricto de su propiedad.



28 MAR. 2016  
CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
UNA COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
RESOLUCIÓN GERENCIAL N° 093 -2016-GRC/GA

Mg. DIOFLENTES ARISTIDES ARANA ARRIOLA  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Municipalidad Distrital de Ventanilla de los años 2013 y 2015 que obran en autos, las cuales facultan a poseer a los administrados para los cuales fueron otorgados dichos documentos;

13. Que, respecto a la falta de valoración de los medios de prueba presentados por el recurrente y motivación de la **Resolución Jefatural N° 1243-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 03 de diciembre de 2015**, se precisa que la Administración, a través de dicha resolución, se pronunció por cada uno de los argumentos expuestos por impugnante en su **Hoja de Ruta N° SGR-026901** de fecha **07 de noviembre de 2015**, así como, análisis cada uno de los medios de prueba aportados (Apelación contra la **Resolución Jefatural N° 110-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 24 de febrero de 2015**; condición de propietario del inmueble en cuestión, al haberlo adquirido luego de haber transcurrido 11 años de la celebración del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, razón por la cual no le alcanza la figura de resolución de contrato y mucho menos la reversión, correspondiéndole el reconocimiento del derecho invocado de conformidad el artículo 5° de la Ley 28703);
14. Que, no obstante lo expuesto en el considerando anterior, y a fin de garantizar en todo momento, el derecho al debido procedimiento administrativo que le asiste al recurrente, se procede a dar respuesta a los argumentos formulados a través del documento de fecha **03 de diciembre de 2015**;
15. Que, respecto del recurso de apelación interpuesto contra la **Resolución Jefatural N° 110-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, se precisa que con dicha resolución se procedió a iniciar el Procedimiento Administrativo de Resolución Contractual amparado por la Ley N° 28703 y su Reglamento el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA; razón por la cual esta, no es materia de apelación, puesto que *"solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción de los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento..."*, conforme lo dispone el artículo 206.2° de la Ley N° 27444 Ley del procedimiento Administrativo General;
16. Que, respecto a la vulneración del derecho de propiedad del recurrente, se reitera que conforme a lo establecido en el artículo 5° de la Ley N° 28703, concordante con el artículo 14° del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA tal derecho no le corresponde, puesto que el mismo, se encuentra subordinado al cumplimiento por parte de los adjudicatarios de cada una de las obligaciones contenidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, así como de no incurrir en ninguna de las causales de resolución contractual establecidas en el artículo 10° del referido Reglamento;
17. Que, así mismo, del análisis de los medios de prueba ofrecidos, como son la copia de su Documento Nacional de Identidad, copia del contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, copia de contrato de compra venta de fecha 9 de octubre de 2004, copia literal de fecha 5 de febrero de 2015, y copia de la resolución que inicia el presente procedimiento administrativo, se tiene que dichos documentos no acreditan la posesión efectiva del predio sub materia, tanto por parte de los adjudicatarios originales como del recurrente; configurándose la causal de resolución contractual contenida en el inciso e) del artículo 10° del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA;
18. Que, respecto al informe oral peticionado en su escrito de apelación, se le comunica que el mismo, deviene en improcedente, toda vez que el Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato o Reconocimiento del Derecho de Propiedad y posterior Reversión a favor del Estado, conforme a lo estipulado en el artículo 2° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, es uno de naturaleza especial, el mismo que no contempla dicha actuación en la etapa de apelación;
19. Que, en este orden de ideas, corresponde declarar infundado el Recurso administrativo de apelación interpuesto por el actual titular registral **ULISES LAZARO CONOPUMA**, confirmándose en todos sus extremos la impugnada;
20. Que, la competencia de esta Gerencia, se encuentra determinada por 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°000010 de fecha 05 de enero de 2015, que designa al Gerente de la Gerencia de Administración, y ratificado con la Resolución Ejecutiva Regional N° 000058 de fecha 08 de Enero de 2016, por lo tanto se emite el siguiente pronunciamiento;



28 MAR. 2016

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

SE RESUELVE:


Abog. DIOFEMAR  
Jefe de la Oficina de  
Gobierno Regional

**ARTÍCULO PRIMERO:** DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto por la actual titular registral **ULISES LAZARO CONOPUMA** contra la **Resolución Jefatural N° 1243-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del 03 de diciembre de 2015, que declaró la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios **CARLOS ALBERTO SOSA DIAZ y NORA ROMAN ZEVALLOS**, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01071884** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; en mérito de haberse incurrido en la causal de Resolución de Contrato contenida en el cuarto párrafo de la Cláusula SEXTA del Contrato de Adjudicación, el mismo que se condice con el inciso e) del artículo 10 del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA; y que comprendió en sus efectos, el contrato de compra venta inscrito el **04 de noviembre de 2004**, en el **Asiento 00002** de la partida registral antes indicada, a favor del mencionado titular registral; por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución, confirmándose la alzada en todos sus extremos.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** DECLARAR el agotamiento de la Vía Administrativa, en conformidad a lo dispuesto en el Artículo 218° de la LEY Nro. 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, debiendo elevarse lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con el objeto de que lleve a cabo las acciones propias de su competencia.

**ARTÍCULO TERCERO:** NOTIFICAR la presente Resolución, a los adjudicatarios **CARLOS ALBERTO SOSA DIAZ y NORA ROMAN ZEVALLOS** y al actual titular registral **ULISES LAZARO CONOPUMA**, con arreglo a Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,

 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
CARLOS ANTONIO SOLIS GAYOSO  
GERENTE DE ADMINISTRACION