



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

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **059** -2017-GRC/GGR-OGP

Callao, 17 JUL. 2017

**VISTOS:**

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-012006 de fecha 29 de mayo de 2017; presentado por el **BANCO DE MATERIALES S.A.C.**, representado por su apoderado **WELLINGTON HERACLIO JARA GUARDIA**, mediante el cual interpone recurso de apelación contra la **Resolución Jefatural N° 772-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **27 de setiembre de 2016**; con domicilio procesal en el Jr. Cusco N° 177 Cercado de Lima; el **Informe Legal N° 035-2017-GRC/GGR-OGP**, de fecha **12 de junio de 2017**; y,

**CONSIDERANDO:**

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;

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;

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;

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;

Que, el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, modificó el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley N° 28703, así mismo incorporó el artículo 13-A° y una Única Disposición Complementaria Transitoria al referido reglamento. Dentro de los alcances de dicho dispositivo legal, se ha determinado que las Resoluciones de Contrato emitidas por el Gobierno Regional del Callao, como resultado de la tramitación del Procedimiento Administrativo de Reversión establecido por la Ley N° 28703 y su reglamento, contemplen la restitución de los predios a dominio de la Corporación Regional; ordenen la cancelación de los asientos en donde obren las inscripciones de anotación preventiva de las resoluciones de inicio del presente procedimiento administrativo; así como se inscriban las referidas resoluciones contractuales ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante la Ordenanza Regional N° 000010, publicada el 01 de enero del 2017, se modificaron los artículos 66° y 82° del Texto Único Ordenado –TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, ambos artículos referidos a las funciones desarrolladas por las Oficinas de Gestión Patrimonial y Acondicionamiento Territorial, respectivamente; y así mismo, se aprobó que la primera de las oficinas antes mencionadas dependa jerárquica y funcionalmente de la Gerencia General Regional;

Que, visualizada la Partida Registral N° **P01029280**, se observó que con fecha **29 de mayo de 2003**, se inscribió en el **Asiento 00002**, la constitución de hipoteca otorgado a favor de la persona jurídica **BANCO DE MATERIALES S.A.C.**, teniendo legítimo interés en el presente procedimiento;



Que, en ese sentido, con Resolución Jefatural N° 772-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 27 de septiembre de 2016, se declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con ANA MARIA APOLINARIO ROMERO y quien en vida fue ROMAN EDUARDO YUPANQUI HUARACA, debidamente representado por su sucesión intestada conformada por cónyuge supérstite y también adjudicataria ANA MARIA APOLINARIO ROMERO y sus hijos EDUARDO YUPANQUI APOLINARIO, EVELYN LORIE YUPANQUI APOLINARIO y EDDY ANDRE YUPANQUI APOLINARIO, respecto del predio ubicado en la Manzana T, Lote 16, 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° P01029280, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en mérito de haber incurrido en la causal de Resolución Contractual contenida en el numeral 4), de la cláusula sexta del mencionado contrato; comprendiendo en sus efectos la Constitución de Hipoteca otorgada a favor del BANCO DE MATERIALES S.A.C., inscrito en el Asiento 00002 de la referida Partida Registral;

Que, con fechas 19 de octubre de 2016 y 15 de mayo de 2017, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 772-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, a los administrados que cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo, a fin de que ejerzan su derecho de contradicción a través de la interposición de los recursos administrativos contemplados en el artículo 207° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; verificándose de los actuados administrativos que obran en el expediente, que la persona jurídica BANCO DE MATERIALES S.A.C., representado por su apoderado WELLINGTON HERACLIO JARA GUARDIA, ha interpuesto recurso de apelación contra la resolución incoada, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-012006 de fecha 29 de mayo de 2017, dentro del plazo de los quince (15) días perentorios señalados en el inciso 207.2 del Artículo 207°, de la Ley N° 27444;

Que, los principales argumentos del recurso de apelación interpuesto por la impugnante, son los siguientes: 1) que se ha emitido un pronunciamiento extra petita que le causa perjuicio económico, toda vez que únicamente se abrió procedimiento administrativo por la pretensión de Resolución de Contrato y no existe como pretensión acumulativa la cancelación de hipoteca otorgada a favor de su apoderada, contraviéndose su derecho al debido procedimiento; 2) que se ha vulnerado su derecho a la motivación de resoluciones, al no haberse precisado cual es el efecto que la resolución contractual otorga a la hipoteca, siendo que la resolución de contrato de adjudicación por incumplimiento no guarda relación con la hipoteca; 3) que no se ha tomado en cuenta que la acción de la resolución pretendida ha prescrito conforme lo establece el artículo 2001° del Código Civil que establece que a los 10 años prescribe la acción personal y la acción real; 4) que se ha otorgado a la resolución recurrida un efecto no previsto en la Ley, al pretender que su efecto sea dejar sin efecto la hipoteca, contrario al artículo 1372° del Código Civil; 5) que la impugnada vulnera el derecho de crédito e infringe principios registrales, ya que la hipoteca otorgada a favor de su representada se celebró e inscribió conforme a las reglas de la Buena Fe Registral; 6) que hay ausencia de facultad para afectar y/o cancelar cargas y gravámenes de terceros. Adjuntando al presente recurso copia simple de los siguientes documentos: a) Estado de cuenta de los adjudicatarios, b) Copia Literal de la Partida Registral N° P01029280, c) Documento Nacional de Identidad del apoderado recurrente, d) Copia Literal de la Partida N° 11011401; y e) Copia legalizada de revocatoria y otorgamiento de poder;

Que, la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en el Artículo 209° que: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”; considerándose en este caso, la autoridad competente para resolver el presente recurso impugnatorio, es la Oficina de Gestión Patrimonial, de esta Corporación Regional;

Que, de la evaluación del recurso materia del presente análisis, sobre los argumentos 1) y 2) cabe señalar, respecto al Rol de los administrados distintos a los adjudicatarios originarios, que ostenten algún interés en los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, contemplado en la Ley N°. 28703; que este es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo, iniciado contra los adjudicatarios quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta<sup>1</sup> del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993. Por tal motivo, se tiene que la carga de la prueba en el

**<sup>1</sup> Clausula Sexta:**

“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”.





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

Sr. CRISTHIAN QMARI HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **059** -2017-GRC/GGR-OGP

procedimiento de Reversión recae en los adjudicatarios y en los administrados que ostente algún interés. Sin embargo, de la verificación de los actuados administrativos que obran en el expediente, se observa que los adjudicatarios ANA MARIA APOLINARIO ROMERO, ROMAN EDUARDO YUPANQUI HUARACA este último representado por su sucesión intestada conformada por su cónyuge supérstite y también adjudicataria ANA MARIA APOLINARIO ROMERO y sus hijos EDUARDO YUPANQUI APOLINARIO, EVELYN LORIE YUPANQUI APOLINARIO y EDDY ANDRE YUPANQUI APOLINARIO, no presentaron documentación alguna, que demostrara el cumplimiento de las condiciones establecidas en la mencionada cláusula, sobre todo la referida a la causal 4); de igual forma se observa que la persona jurídica BANCO DE MATERIALES S.A.C., tampoco presentó sus medios probatorios;

Que, así mismo con fecha **08 de setiembre de 2016**, se realizó inspección técnico Legal, en el predio sub materia, en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, la misma que tiene dentro de sus finalidades verificar quien se encuentra en posesión del lote de terreno adjudicado, encontrándose a un tercero distinto a la adjudicataria ANA MARIA APOLINARIO ROMERO, y a los herederos del fallecido adjudicatario ROMAN EDUARDO YUPANQUI HUARACA, ejerciendo la posesión efectiva en el predio ubicado en la **Manzana T, Lote 16, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; por lo que al no haberse demostrado en el presente procedimiento, que los mencionados adjudicatarios realizaron vivencia en el lote de terreno adjudicado durante los tres primeros años, así como vistos los resultados de la inspección técnico – legal mencionada, se procedió a declarar la resolución del Contrato de Adjudicación, respecto del predio sub materia;

Que, en ese sentido, se tiene que quien ejerció la competencia administrativa al adoptar la decisión dispuesta en la **Resolución Jefatural N° 772-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **27 de setiembre de 2016**, expone en forma sucinta –pero suficiente– las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada; habiendo actuado de acuerdo a Ley, por lo que queda desvirtuado la falta de motivación de la resolución impugnada, así como la vulneración al debido procedimiento;

Que, referente al punto 3), se precisa que la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, son dispositivos legales de carácter especial, propias del Derecho Público, por lo que no le es aplicable lo estipulado en el Código Civil, en ese sentido no es aplicable al presente procedimiento la figura legal de prescripción extintiva contenida en el artículo 2001 del Código Civil, motivo por el cual, en aplicación del numeral 8.2 b) del artículo 8 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se inscribió de acuerdo a Ley, en el **Asiento N° 00003 de la Partida Registral N° P01029280**, la Anotación Preventiva por tiempo **INDEFINIDO**, deviniendo en no amparable la prescripción planteada;

Que, respecto al argumento 4), se observa que la resolución materia de impugnación ha sido emitida dentro del marco normativo de la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; dispositivos legales emitidos con la finalidad de regular la fiscalización del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado el 27 de setiembre del año 1993, cláusulas que eran de pleno conocimiento de los administrados favorecidos con las adjudicaciones de los lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec; así mismo, conforme al artículo 2° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, el Procedimiento Administrativo de Reversión, es uno de naturaleza especial, atendiendo a la singularidad de la materia, es en este sentido, que el procedimiento administrativo a cargo de esta Corporación Regional, tiene como objeto la resolución de los contratos y posterior reversión a favor del Estado de los lotes de terreno transferidos por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec que se encuentren afectos a cualquiera de las causales de resolución establecidas en la cláusula sexta del contrato; así como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las obligaciones establecidas en dicha cláusula. En ese sentido carece de veracidad que la resolución recurrida tenga un efecto no previsto en la Ley;



Que, sobre el argumento 5); se pone en conocimiento que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01029280**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios **ANA MARIA APOLINARIO ROMERO** y **ROMAN EDUARDO YUPANQUI HUARACA**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento para las inscripciones posteriores (Asiento 00002), que **no se realizó un contrato de compra – venta, sino un contrato de adjudicación**; en base al Principio de Publicidad Registral, por lo que se desvirtúa la buena fe aludida por el recurrente;

Que, respecto al argumento 6), se tiene que con la emisión de la **Resolución Jefatural N° 772-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, se ha resuelto el contrato de adjudicación respecto del predio sub materia otorgado a favor de los adjudicatarios **ANA MARIA APOLINARIO ROMERO** y **ROMAN EDUARDO YUPANQUI HUARACA**, por incumplimiento de las condiciones establecidas en su cláusula sexta de dicho contrato, en razón a ello, no alcanzan a dichos adjudicatarios los derechos del reconocimiento de la Propiedad que dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, por tal motivo y siendo que la hipoteca otorgada a favor de la persona jurídica **BANCO DE MATERIALES S.A.C.**, recae sobre el inmueble objeto del presente procedimiento de reversión, es que se comprendió la misma en los efectos de la resolución contractual adoptada por esta entidad, siendo que de conformidad a lo señalado en el artículo 7° del Reglamento de la Ley N° 28703, dicho predio será restituido a favor del Estado; más no se ha dispuesto la cancelación de la constitución de hipoteca otorgada a favor de la mencionada persona jurídica;

Que, por último, debe tenerse en cuenta que durante el desarrollo del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato, la administración ha garantizado el derecho al debido procedimiento administrativo de los administrados que cuentan con interés en el presente procedimiento administrativo, conforme se desprende de autos;

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N°000028 de fecha 20 de diciembre de 2011, y modificatorias, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000274 de fecha 02 de mayo de 2016; que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia General Regional, del Gobierno Regional del Callao;

#### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por el **BANCO DE MATERIALES S.A.C.**, representado por su apoderado **WELLINGTON HERACLIO JARA GUARDIA**, contra la **Resolución Jefatural N° 772-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **27 de setiembre de 2016**; por los fundamentos expuestos, ratificándola en todos sus extremos.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** **DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 218° de la Ley N°27444 –Ley del Procedimiento Administrativo General.

**ARTÍCULO TERCERO.-** **NOTIFICAR**, con copia de la presente Resolución a los administrados interesados en el presente procedimiento administrativo; de conformidad a lo previsto en la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,**



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)

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

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO