

Unidos para servir.

# SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO

## RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 056 -2020-GG-SBCH

Chiclayo, 29 de julio del 2020.

### VISTO:

Solicitud de fecha 03 de julio del 2020, presentado por FEBE LUZ PÉREZ PAZ DE BECERRA sobre Resolución Contractual y otros, y el Informe Legal N° 100 -2020-SBCH/OAJ, de fecha 29 de julio del 2020, emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica;

### CONSIDERANDOS:

Como es de conocimiento, mediante Decreto Legislativo N° 1411, se reguló la naturaleza jurídica, funciones, estructura orgánica y otras actividades de las Sociedades de Beneficencias, teniendo como finalidad prestar servicios de protección social de interés público en su ámbito local provincial, a las niñas, niños, adolescentes, mujeres, personas con discapacidad y personas adultas mayores que se encuentren en situación de riesgo o vulnerabilidad, de manera complementaria a los servicios que presta el Estado. Es importante indicar que el mismo cuerpo legal ha regulado entre otras cosas, que las Sociedades de Beneficencias tiene competencia sobre sus propios bienes y como consecuencia se regulan por sus normas internas y por las normas del Código Civil.

Resulta que con fecha diciembre del 2018, la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo realizó la Segunda Convocatoria Pública de Arrendamiento de Inmuebles de Libre Disponibilidad, siendo uno de los bienes materia de adjudicación el ubicado en la Calle Elías Aguirre N° 284 - Chiclayo. Se precisa que el bien materia de arrendamiento estaba ocupado y en proceso judicial (Desalojo). Asimismo, en dichas bases se estableció que la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo impulsaría los procesos judiciales hasta el lanzamiento definitivo de los ocupantes de dichos inmuebles. Por último, se precisó que el postor ganador de la buena pro, podrá intervenir en calidad de litisconsorte y recibirá el inmueble posteriormente al lanzamiento.

Del Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble suscrito con fecha 04 de diciembre del 2018 se aprecia que el objeto del contrato es otorgar en arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle Elías Aguirre N° 284 - Chiclayo, estableciéndose como plazo contractual de 06 años, **contados desde la fecha del acta de entrega del inmueble.**

Con fecha 03 de julio del 2020, la administrada Febe Luz Pérez Paz de Becerra ha solicitado a la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo la resolución contractual del Contrato de Arrendamiento firmado con ella, y como consecuencia, se disponga la devolución de la Garantía y los meses adelantados de merced conductiva adelantadas (02), con los sustentos de hecho y legales que en escrito presentado lo contiene.



Unidos para servir.

# SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO

## RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL Nº 056 -2020-GG-SBCH

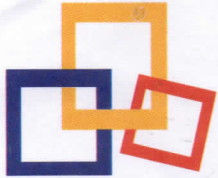
Conforme lo tiene indicado la Oficina de Asesoría Jurídica en el documento del visto, obra el expediente judicial Nº 01683-2018-0-1706-JP-CI-2, seguido ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado Civil contra Magdalena Beatriz Meléndez Zavaleta, cuya materia es Desalojo. El estado procesal actual del bien inmueble se encuentra para ejecución el desalojo, no habiéndose determinado a la fecha hora y día para tal diligencia, esto se ha debido a las actuales circunstancias que vivimos a consecuencia de la Pandemia Covid19, hecho que ha generado que las actividades administrativas y judiciales del Poder judicial se hayan paralizado. Es de indicar que a la fecha los Juzgados de Paz Letrado Civiles vienen atendiendo paulatinamente desde el 17 de julio del presente año situación que viene retrasando el Lanzamiento.

En el presente caso, se tiene que desde la formalización contractual con la administrada (04 de diciembre del 2018), a la fecha no se ha logrado la ejecución del Contrato de Arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Calle Elías Aguirre Nº 284 - Chiclayo, este hecho ha permitido que la Sra. Febe Luz Pérez Paz de Becerra, solicite la resolución del contrato, sustentando que no se ha materializado la entrega del bien y dada las circunstancias del Covid19 que ha generado una crisis económica afectándole la inversión del capital que tenía previsto para el negocio que había proyectado.

Del contrato de arrendamiento de bien inmueble se tiene que en su cláusula Décima Segunda se han establecido las causales de resolución contractual; sin embargo, el presupuesto de resolución contractual relacionado al presente caso no se ha establecido, y como tal es de aplicación la supletoriedad de las normas del Código Civil, ello teniendo en cuenta las nuevas circunstancias o hechos que se han suscitado después de la formalización contractual (Pandemia Covid19).

Cabe indicar que como es de conocimiento las circunstancias a consecuencia de la Pandemia Covid19 han afectado la convivencia social, así como el desarrollo de actividades comerciales en el país. Dentro de éste contexto, los contratos *in partes* no pueden ser ajenos para el derecho en razón de que lo pactado ha generado consecuencias jurídicas no previstas inicialmente. Siendo así y conforme lo tiene indicado la Oficina de Asesoría Jurídica, el análisis estará circunscrito a la realidad en la que actualmente vivimos y teniendo en cuenta la base jurídica regulada en el Código Civil Peruano.

El artículo 1371º del Código Civil, establece que ***“la resolución (contractual) deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviviente a su celebración”***, así mismo el artículo 1372º del mismo cuerpo legal, refiere que ***“por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraban al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible deben reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento”***.



Unidos para servir.

# SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO

## RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL Nº 056 -2020-GG-SBCH

Al respecto debe indicarse que la ejecución contractual materia del análisis, está supeditada a lo resuelto por el Segundo Juzgado de Paz Letrado Civil y de ser el caso (ante recurso de apelación) por la segunda instancia judicial, es decir, de plano debe hacerse hincapié que el incumplimiento contractual no debe ser atribuido a la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo.

Sin embargo, corresponde analizar para el presente caso, si las circunstancias de la Pandemia Covid19 tienen implicancia en el contrato suscrito con la administrada, teniendo en cuenta que éstos hechos han sido considerados como casos de fuerza mayor.

Conforme al Informe Legal del visto, se ha considerado que el retardo del proceso judicial de desalojo del bien inmueble bajo análisis y las circunstancias producto de la Pandemia Covid19 son casos de fuerza fortuita y fuerza mayor, respectivamente. Al respecto nuestro Código Civil ha determinado que son considerados casos de fuerza fortuita y fuerza mayor (artículo 1315º), ***“una causa no imputable, consistente en un evento imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su incumplimiento parcial, tardío o defectuoso”***. El mismo cuerpo legal, dispone en su artículo 1316º, que ***“La obligación se extingue si la prestación no se ejecuta por causa no imputable al deudor (...)”***.

De lo expuesto, se ha considerado que al no haberse materializado la ejecución contractual por causas ajenas a las voluntades de las partes, y teniendo en cuenta que efectivamente la accionante no ha hecho uso del bien inmueble, debe disponerse la resolución contractual y como consecuencia de ello hacer la devolución de la Garantía y los meses adelantados de merced conductiva adelantadas (02).

No está demás indicar que las actividades comerciales se han visto paralizadas debido a las circunstancias que estamos viviendo, hecho que también es sustento para la resolución contractual, más aún si se tiene en cuenta que no nos vemos afectado económicamente con dicha decisión.

Por último, es de aplicación al presente caso lo dispuesto en el artículo 1156º del Código Civil, el mismo que refiere lo siguiente: ***“Si la prestación resulta imposible sin culpa de las partes, la obligación de hacer queda resuelta. El deudor debe resolver en ese caso al acreedor lo que por razón de la obligación haya recibido, correspondiéndole los derechos y acciones que hubiesen quedado relativos a la prestación no cumplida”***.

Estando a lo informado por la Oficina de Asesoría Jurídica y con el visto correspondiente, y de acuerdo a las facultades concedidas en la Resolución de Presidencia de Directorio Nº 022-2020-P-SBCH;

## RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 056 -2020-GG-SBCH

### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** RESOLVER el Contrato de Arrendamiento del bien inmueble suscrito con la Sra. **FEBE LUZ PÉREZ PAZ DE BECERRA**, de fecha 04 de diciembre del 2018, el mismo que tuvo como objeto el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la calle Elías Aguirre N° 284 - Chiclayo, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

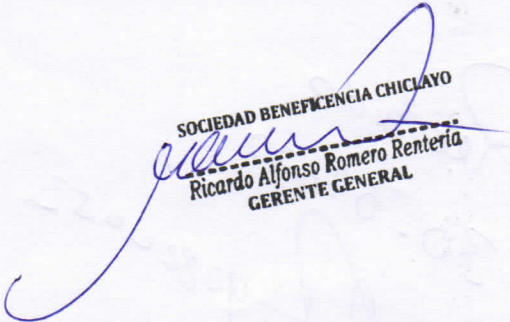
**ARTÍCULO SEGUNDO:** DISPONER, la DEVOLUCIÓN a favor de la Sra. **FEBE LUZ PÉREZ PAZ DE BECERRA**, la Garantía y los meses adelantados de merced conductiva (02), conforme al contrato resuelto, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** DISPONER, que la Oficina General de Administración conjuntamente con las áreas correspondientes den cumplimiento a lo dispuesto en la presente resolución.

**ARTÍCULO CUARTO:** NOTIFICAR la presente resolución a la Sra. **FEBE LUZ PÉREZ PAZ DE BECERRA** y a las Oficinas administrativas correspondientes.

**ARTÍCULO QUINTO:** DISPONER que la presente resolución, se publique en la página institucional conforme a Ley.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**



SOCIEDAD BENEFICENCIA CHICLAYO  
Ricardo Alfonso Romero Rentería  
GERENTE GENERAL