

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N.º 65-2023-GG-SBCH

Chiclayo, 14 de julio de 2023

VISTO:

El Informe Técnico N.º 018-2023-SBCH/SGGI de fecha 19 de mayo de 2023, emitido por la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria, mediante el cual, solicita continuar con el trámite respectivo para el desalojo del bien inmueble ubicado en la calle Elías Aguirre N.º 268; la Carta Notarial dirigida a doña Teófila Sánchez Torres con fecha 12 de junio de 2023, mediante el cual, se le solicita pago de deuda de merced conductiva y devolución de bien inmueble; la Carta Notarial remitida por doña Teófila Sánchez Torres de fecha 16 de junio de 2023, mediante el cual, remite sus descargos; el Informe Legal N.º 159-2023-OAJ/SBCH de fecha 10 de julio de 2023, mediante el cual, la Oficina de Asesoría Jurídica emite opinión a razón del Proveído N.º 1149-2023 suscrito por la Gerencia General de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO. - Que, con fecha 12 de setiembre de 2018 se publicó en el Diario Oficial El Peruano, el Decreto Legislativo N.º 1411 que regula la naturaleza jurídica, funciones, estructura orgánica y otras actividades de las Sociedades de Beneficencia, cuya finalidad es la de garantizar la prestación de servicios adecuados a la población en condición de vulnerabilidad en el ámbito donde funcionan, entrando en vigencia el 13 de setiembre de 2018; además, establece que las Sociedades de Beneficencia son personas jurídicas de derecho público interno, de ámbito local provincial con autonomía administrativa, económica y financiera;

SEGUNDO. - Que, la norma hace mención en su artículo 11º, que la Gerencia General es el representante legal y máxima autoridad administrativa de la Sociedad de Beneficencia, encargado de ejecutar, coordinar y supervisar los servicios de protección social y actividades comerciales, aprueba el reglamento de las actividades comerciales, suscribe resoluciones, contratos y todo tipo de documento de su competencia, necesarios para la buena marcha de la institución, así como ejerce las demás funciones que le asigna el Directorio y la normativa vigente;

TERCERO. - Que, con fecha 01 de julio de 2019, doña TEÓFILA SÁNCHEZ TORRES y la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo suscribieron contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la CALLE ELÍAS AGUIRRE N.º 268 por un plazo contractual de DOCE (12) MESES, sin haberse renovado a la fecha, habiendo sido ELABORADO VULNERANDO normativa vigente al momento de su suscripción;

CUARTO. - Que, posteriormente, con CARTA N.º 016-2022/SBCH-SGGI de fecha 20 de abril de 2022, se puso en conocimiento de doña TEÓFILA SÁNCHEZ TORRES que, el Instituto de Defensa Civil y Gestión de Riesgo de Desastre de la Municipalidad Provincial de Chiclayo en su INFORME N.º 079-2021-MPCH/CDCYGR declara al edificio denominado "Piedra Lora" en ALTO RIESGO DE COLAPSO y teniendo en cuenta que la "BODEGUITA SÁNCHEZ" se encuentra OBSTACULIZANDO LA VÍA DE ACCESO COMÚN DE EVACUACIÓN EN CASO DE EMERGENCIAS dentro del edificio, se le ha solicitado desocupar el bien en un plazo máximo de cinco (5) días calendario y quede el área totalmente libre ante cualquier evento sísmico, por constituir UN GRAVE RIESGO;

QUINTO. - Que, de igual forma, de la CONSTATAción POLICIAL de fecha 21 de octubre de 2022, se verifica que, en el inmueble existe un PASADIZO Y UNAS ESCALERAS QUE OBSTACULIZAN EL PASE, ASÍ COMO UN BAÑO PREFABRICADO;

SEXTO. - Que, igualmente, del PLANO DE LOCALIZACIÓN realizado en el mes de noviembre de 2022, por el Ing. Civil Gustavo H. Chicoma Rojas con CIP 197190, se observa que, doña TEÓFILA SÁNCHEZ TORRES aparte de la bodega tiene una COCINA Y SERVICIOS HIGIÉNICOS;

SÉPTIMO. - Que, luego, mediante CARTA N.º 737-2022/SBCH-GG de fecha 15 de noviembre de 2022, la GERENCIA GENERAL de la SBCH declara IMPROCEDENTE la solicitud de RENOVACIÓN DE CONTRATO sobre el espacio que viene ocupando doña TEÓFILA SÁNCHEZ TORRES en la Calle ELÍAS AGUIRRE N.º 268 por encontrarse OBSTACULIZANDO LA VÍA DE ACCESO COMÚN Y DE EVACUACIÓN en caso de emergencia, así como también le REITERA por última vez que cumpla con DESOCUPAR EN BIEN INMUEBLE en un plazo no mayor a cinco (5) días calendario;

OCTAVO. - Que, seguidamente, mediante CARTA N.º 097-2022/SBCH-SGGI de fecha 02 de diciembre de 2022, la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria le REITERA por última vez cumplir con DESOCUPAR EL INMUEBLE en el plazo no mayor de un (1) día calendario bajo apercibimiento de allanamiento futuro;

NOVENO. - Que, como consecuencia, se emite el INFORME N.º 159-2023-SBCH/OAJ de fecha 08 de mayo de 2023, mediante el cual, la Oficina de Asesoría Jurídica solicita a la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria la inspección técnica de Defensa Civil, requerimiento solicitado mediante Carta N.º 057-2023/SBCH/SGGI y otorgado mediante INFORME N.º 07-2023-MPCH/CDYGRD de fecha 11 de mayo de 2023, por el cual, la Inspectora de DEFENSA CIVIL recomienda que la "BODEGUITA SÁNCHEZ" NO

FUNCIONE EN LAS ÁREAS DE USO COMÚN POR OBSTACULIZAR LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN;

DÉCIMO. - Que, en esa misma línea, mediante CARTA N.º 073-2023/SBCH-SGGI de fecha 16 de mayo de 2023, la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria le da respuesta a la Carta remitida por doña TEÓFILA SÁNCHEZ TORRES con fecha 15 de mayo de 2023, reiterándole los motivos de la NO RENOVACIÓN del contrato y le solicita nuevamente DESOCUPAR EL BIEN en un plazo de cinco (5) días, haciéndola responsable de cualquier accidente que ocurriera ante su negativa de desocupar el área de evacuación del edificio "Piedra Lora";

DÉCIMO PRIMERO. - Que, por otro lado, mediante INFORME TÉCNICO N.º 018-2023-SBCH/SGGI de fecha 19 de mayo de 2023, la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria solicita CONTINUAR CON EL TRÁMITE RESPECTIVO para el DESALOJO DEL BIEN INMUEBLE que viene ocupando pese a su condición de precaria y a las reiteradas cartas de aviso que se le viene cursando para tal fin;

DÉCIMO SEGUNDO. - Que, así las cosas, con fecha 12 de junio de 2023, se le notificó a doña TEÓFILA SÁNCHEZ TORRES mediante CARTA NOTARIAL, solicitándole que CUMPLA CON EL PAGO QUE ADEUDA por merced conductiva, así también, DEVUELVA EL BIEN INMUEBLE que viene ocupando y TENIENDO EN CUENTA EL ALTO RIESGO DE COLAPSO DEL EDIFICIO DESOCUPE EN UN PLAZO NO MAYOR DE 72 HORAS DE NOTIFICADA, bajo apercibimiento de proceder a ejecutar las acciones administrativas y/o legales correspondientes para el cobro de la deuda, recuperación del bien inmueble, resarcimiento de daños, pago de intereses y otros conceptos;

DÉCIMO TERCERO. - Que, a razón de ello, doña TEÓFILA SÁNCHEZ TORRES con fecha 19 de junio de 2023 remite CARTA NOTARIAL presentando sus descargos, argumentando lo siguiente: "Este último contrato es consecuencia de contratos anteriores, habiendo acumulado 16 años de arrendamiento, y cumplido con pagar la merced conductiva, arbitrios, servicios básicos, habiendo pagado por adelantado el mes de junio, por lo que su condición de ocupante precario no le correspondería", "QUE, EL ÁREA ARRENDADA LO REPARTE EN SU CONDUCCIÓN PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGUITA SÁNCHEZ QUE SE UBICA EN EL FRONTIS DEL INMUEBLE QUE DA A LA CALLE ELÍAS AGUIRRE N.º 268 Y EL RESTO DE ÁREA LO USA COMO DEPÓSITO";

DÉCIMO CUARTO. - Que, de la revisión realizada al contrato, a su expediente administrativo y a lo suscrito en la Directiva, se verifica que, EL CONTRATO DE FECHA 01 DE JULIO DE 2019 FUE ELABORADO VULNERANDO LOS NUMERALES 7.1, 7.9 Y 7.11 DE LA DIRECTIVA, EN CUANTO AL CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN QUE EN CONJUNTO DEBIÓ ACOMPAÑAR EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA SU APROBACIÓN; ASÍ COMO LAS CAUSALES DE RESOLUCIÓN QUE TENÍAN QUE PLASMARSE Y LOS INCREMENTOS DEL COSTO DE ALQUILER CORRESPONDIENTE, numerales que mencionan lo siguiente:

7. DISPOSICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

Para poder obtener un criterio uniforme y orden adecuado en el alquiler de inmuebles, se deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

7.1. Contenido del Expediente Administrativo de Arrendamiento.

Deberá contener los siguientes documentos

- a) Informe de identificación de los predios de libre disponibilidad calificados como aptos para ser arrendado.
- b) Tasación al costo comercial y/o precio de mercado de arrendamientos.
- c) Las publicaciones de los avisos de convocatoria, de corresponder.
- d) Declaración jurada en la que, el arrendatario expresa que no se encuentra impedido de contratar con el Estado, ni tener deudas pendientes de cancelación por arriendos u otros conceptos con la Entidad.
- e) Comunicación de la aceptación de la oferta de arrendamiento a quien haya presentado la propuesta de renta más alta.
- f) Contrato que aprueba la celebración del contrato de arrendamiento con el arrendatario.
- g) Copia del recibo de 1 (un) mes adelantado por concepto de merced conductiva y copia del recibo por depósito de la garantía equivalente a dos meses de la merced conductiva.
- h) Declaración jurada de no tener vínculo hasta el 4° grado de consanguinidad y el 2° de afinidad con los Miembros del Directorio, Funcionarios y Servidores de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo.
- i) Boleta de pago o declaración jurada de ingresos económicos.
- j) Carta de compromiso del aval, debidamente legalizada.
- k) Copia del DNI del arrendatario.
- l) Copia del DNI del aval.
- m) Reporte de calificación del arrendatario según INFOCORP.
- n) Otros documentos convenientes que se establezcan en los términos de referencia en las bases administrativas o establecidas en el contrato.

(...)

7.9. Causas de la Resolución de Contrato.

El contrato de arrendamiento quedará resuelto por las siguientes causas:

- Por mutuo acuerdo entre la Entidad y el Arrendatario, para lo cual se levantará un acta consignando el término del contrato y la entrega del inmueble.
- Incumplimiento en el pago de la merced conductiva trascurridos dos meses y quince días consecutivos.

- Dar al inmueble un uso diferente al declarado bajo juramento y lo estipulado en el contrato de arrendamiento.
- Cumplimiento con la orden de desalojo en amparo a la cláusula de allanamiento establecido en el contrato de arrendamiento. Esta se realizará cuando el arrendatario acumule una deuda mayor a dos meses y quince días o en caso del vencimiento del contrato de alquiler y el arrendatario se resiste a entregar el inmueble, conforme lo establece el artículo 5° de la Ley N.º 30201 que modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil.
- Cuando el arrendatario hace uso del inmueble para fines distintos materia del contrato o por atentar contra las buenas costumbres. En ambos casos resulta necesario demostrar fehacientemente mediante pruebas de oficio.
- Ceder bajo cualquier modalidad la posesión del inmueble a terceras personas.
- Dejar al cuidado de terceras personas el inmueble por un periodo mayor a tres meses.
- El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato y/o contravenga la Ley.
- Cualquier acto que afecte los intereses de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo. (el subrayado, es nuestro)

7.11. Incrementos del costo de alquiler.

En los contratos de alquiler deberá incluirse una cláusula de incremento automático anual de la merced conductiva, el cual estará regido de acuerdo a los criterios de variación del índice de precios al consumidor (...);

DÉCIMO QUINTO. - Que, tal como se puede observar, las causales de resolución de contrato: "Incumplimiento en el pago de la merced conductiva transcurridos dos meses y quince días consecutivos" y "El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato y/o contravenga la Ley"; se configura en el presente caso, puesto que, doña Teófila Sánchez Torres mantiene al 06 de julio de 2023, una deuda con la entidad de cuatro (4) meses por merced conductiva, es decir, de la verificación efectuada en el sistema - historial del control de cobranzas de la SBCH (que se adjunta al presente) se observa que adeuda los meses de abril, mayo, junio y julio, causal de resolución que también se encuentra estipulada en la cláusula décimo quinto del contrato, acogiéndose a la ley de allanamiento automático;

DÉCIMO SEXTO. - Que, por un lado, en sus descargos de la Carta Notarial remitida el 19 de junio de 2023, doña Teófila argumenta que, "El área arrendada lo reparte en su conducción para el funcionamiento de la Bodeguita Sánchez que se ubica en el frontis del inmueble que da a la calle Elías Aguirre N.º 268 y el resto de área lo usa como depósito", acreditando lo dicho con tomas fotográficas que adjunta;

verificándose en su expediente administrativo y confirmándose de esta manera con los informes realizados por la Entidad, la constatación policial de fecha 21 de octubre de 2022 y el plano perimétrico realizado por la Gerencia de Ingeniería que, efectivamente es cierto, lugar que además tiene cocina y dormitorio; configurándose así, la causal de resolución "Dar al inmueble un uso diferente al declarado bajo juramento y lo estipulado en el contrato de arrendamiento";

DÉCIMO SÉPTIMO. - Que, por otro lado, haciendo mención al Informe N.º 07-2023-MPCH/CDYGRD de fecha 11 de mayo de 2023, la Inspectora de Defensa Civil recomienda que la "Bodeguita Sánchez" no funcione en las áreas de uso común por obstaculizar los medios de evacuación de la edificación, que ante cualquier evento sísmico constituye un grave riesgo, lo que constituye peligro para la vida, el cuerpo y la salud de las personas; configurándose de esta manera la causal "Cualquier acto que afecte los intereses de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo";

DÉCIMO OCTAVO. - Que, asimismo, se verifica del sistema - historial del control de cobranzas de la SBCH, que la suscripción del contrato con doña Teófila Sánchez Torres ha vulnerado el incremento automático anual de la merced conductiva, regido de acuerdo con los criterios de variación del índice de precios al consumidor, puesto que, doña Teófila Sánchez Torres desde el año 2019 al presente año 2023 ha venido cancelando la suma total de S/. 724.50, sin el incremento automático que correspondería, configurándose también la causal "Cualquier acto que afecte los intereses de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo", además de contravenir el principio de máxima rentabilidad que busca el mayor beneficio económico para la SBCH;

DÉCIMO NOVENO. - Que, en cuanto a los 16 años como arrendataria, que según doña Teófila Sánchez Torres tiene, cabe decir que, si bien es cierto ha venido ocupando dicho espacio de propiedad de la SBCH por cierto lapso de tiempo, también es cierto que el último contrato suscrito entre la ocupante y la SBCH es de fecha 2019 con una vigencia de un (1) año, teniendo como condición para la renovación del mismo que presentara una solicitud simple, y en su expediente no obra solicitud, ni informe, ni renovación alguna en los años 2020, 2021, 2022; existiendo solamente, la solicitud de fecha 19 de mayo de 2023, la cual le fue negada mediante CARTA N.º 737-2022/SBCH-GG por encontrarse obstaculizando la vía de acceso común y de evacuación en caso de emergencia;

VIGÉSIMO. - Que, es decir, el contrato de arrendamiento nunca fue renovado, siendo importante hacer mención a lo establecido en el numeral 7.5 de la Directiva, que dice "(...) los contratos de arrendamiento de inmuebles, salvo excepciones debidamente justificadas, se deberán celebrar por el plazo de un año calendario,

renovable a solicitud del inquilino, previo informe (...). En ningún caso podrá renovarse los contratos de arrendamiento por un periodo mayor a seis (6) años;

VIGÉSIMO PRIMERO. - Que, no obstante, la tercera cláusula complementaria, respecto a la aplicación supletoria de la Ley, nos dice que, en lo no previsto por las partes en el contrato, se someten las partes a las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables, así entonces, tenemos el Artículo 1700 del Código Civil sobre la continuación de arrendamiento de duración determinada, menciona: "Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento";



VIGÉSIMO SEGUNDO. - Que, entonces, teniendo en cuenta que, el contrato suscrito con fecha 01 de julio de 2019 tuvo una duración de un (1) año calendario, el que a la fecha no se ha renovado y habiendo continuado la arrendataria en uso del bien arrendado, no puede entenderse que existe renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento bajo sus mismas condiciones, y que, al incurrir en las causales de resolución establecidas en la Directiva y en el contrato de arrendamiento, quedaría resuelto por las razones expuestas;



VIGÉSIMO TERCERO. - Que, ante ello, la Oficina de Asesoría Jurídica emite el Informe Legal N.º 159-2023-OAJ-SBCH de fecha 10 de julio de 2023, mediante el cual recomienda lo siguiente: "Si bien es cierto, doña Teófila Sánchez Torres continuó en uso del bien arrendando, depositando la merced conductiva desde el año 2019 hasta marzo de 2023, no puede entenderse que existe renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento bajo sus mismas condiciones, y, que al incurrir en causales de resolución establecidas en la Directiva y en el contrato de arrendamiento, quedaría resuelto (...);



Por tales motivos, estando a lo antes descrito en los párrafos precedentes, al Proveído N.º 1338-2023 de fecha 12 de julio de 2023, emitido por la Gerencia General, y, estando a las facultades que le están conferidas mediante Resolución de Presidencia de Directorio N.º 015-2023-P-SBCH de fecha 02 de febrero de 2023;



SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: RESOLVER, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE ubicado en la calle **ELIAS AGUIRRE N.º 268** - DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO - DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, suscrito con doña **TEÓFILA SÁNCHEZ TORRES** y la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, por haber incurrido en las **CAUSALES DE**

RESOLUCIÓN expuestas en la parte considerativa, en aplicación de lo estipulado en la "Directiva para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles de Propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo", de fecha 27 de octubre de 2017 y demás normas de la materia.

ARTÍCULO SEGUNDO: APLICAR, MORAS, INTERESES Y PENALIDADES que correspondan a doña **TEÓFILA SÁNCHEZ TORRES** por los meses de merced conductiva que adeuda y otras obligaciones pendientes de pago.

ARTÍCULO TERCERO: EJECUTAR, LA GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO otorgada por doña **TEÓFILA SÁNCHEZ TORRES** a favor de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, de conformidad con la "Directiva para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles de Propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo", de fecha 27 de octubre de 2017 y demás normativa vigente.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR, a la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria, a la Unidad de Tesorería y demás oficinas administrativas que correspondan, para que en el ámbito de sus competencias procedan al cobro respectivo de las obligaciones pendientes de pago por parte de doña Teófila Sánchez Torres, dando cumplimiento a lo suscrito en la presente resolución.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR, mediante Carta Notarial a doña **TEÓFILA SÁNCHEZ TORRES**, para que en el plazo de **72 HORAS CUMPLA CON DEVOLVER** las llaves del bien inmueble, **DESOCUPE** y/o se proceda al **DESCERRAJE** en caso de no encontrarse a ninguna persona, de conformidad con lo establecido en la "Directiva para el Arrendamiento de Bienes Inmuebles de Propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo", de fecha 27 de octubre de 2017.

ARTÍCULO SEXTO: DISPONER que la presente resolución se publique en la página WEB de la institución (www.https://sbch.gob.pe), remitiéndose al área correspondiente.

ARTÍCULO SÉPTIMO: ARCHIVAR, el expediente administrativo de arrendamiento que dio origen a la presente resolución, siendo responsabilidad de la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE. -



SOCIEDAD DE BENEFICENCIA
DE CHICLAYO
Abog. Milton Emilio Chafloque Córdova
GERENTE GENERAL

REGISTRO N.º 233475