

RESOLUCION DE GERENCIA GENERAL N° 010-GG-SBCH

Chiclayo, 29 de Enero 2025.

VISTO:

El Proveído N° 114-2025/GG-de fecha 24 de Enero del 2025, Carta N° 84-2024-JACBI&CSAC/O&C, emitido por la Empresa JACB INGENIERIA & CONSTRUCCION SAC., de fecha 14/10/2024, el Informe N° 000001-2025-SBCH/GAJ, de fecha 02 de Enero 2025, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; Informe N° 000577-2024-SBCH/GGN, de fecha 12/11/2024 de la Gerencia de Gestión Negocios, el Informe Técnico N° 000039-2024-SBCH/SBCH/SGGI, de fecha 05/11/2024; Informe N°000230-2024-SBCH/GAJ, de fecha 24 de Octubre 2024, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica, Informe N° 000664-2024-SBCH/SGGI, de fecha 17/10/2024, emitido por la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria; Carta 100-2023-JACB & C SAC/O&C, de fecha 14 de noviembre del 2023; Contrato de Arrendamiento de fecha 30 de Mayo 2024, Proveído N° 248476, emitido por la Gerencia de Asesoría Legal, solicitando el Acto Resolutivo,

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Con fecha, 12 de setiembre de 2018, se publicó en el Diario Oficial El Peruano, el Decreto Legislativo N° 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 dicha norma en vigencia el 13 de setiembre de 2018.

SEGUNDO.- Que, el D.L. N° 1411, establece que "Las Sociedades de Beneficencia son personas jurídicas de derecho público interno, de ámbito local provincial. Cuentan con autonomía administrativa, económica y financiera".

TERCERO.- Que, el mencionado Decreto Legislativo, establece en su art. 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 de las Sociedades de Beneficencia, aprobar el reglamento de 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 se le asigne el Directorio y la normatividad vigente ;

CUARTO.- Que, con Carta 100-2023-JACB & C SAC/O&C, de fecha 14 de noviembre del 2023 representante legal Sr. Paquito Aler Coronel Burga, solicita a esta entidad el alquiler de 7 inmuebles en estado ruinoso, ubicados en:

- a). - Vicente de la Vega 1239, 1245, 1251 y 1257; b). - Calle Lora y Cordero: 1232, 1236 y 1244, ambos en el Cercado de Chiclayo.
- b).- Que, el objeto de la contratación, seria, para desarrollar el proyecto denominado "Parking Kinti". Playa de estacionamiento y Oficinas afines
- c).- Que, el plazo de duración del contrato, se solicitaba por 10 años, dentro de las condiciones y detalles que las partes acordarían, así como el pago de la renta mensual, con las particularidades, de su contenido.

QUINTO.- Que, con fecha 30 de Mayo 2024 se firmó Minuta y con fecha 11 de Junio 2024 se formaliza el Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble, por ante la Notaría Abanto Montalván, donde se extiende la escritura Pública N° 01212-2024.

Dentro de la Cláusula Cuarta del Contrato se tiene "Duración del Contrato", con una duración de 08 años, cuya eficacia y validez rige desde el 01 de mayo del 2024 y culminaría el 30 de abril del 2032.

RESOLUCION DE GERENCIA GENERAL N° 010-GG-SBCH

En la Cláusula Quinta "Renta Mensual" se establece el importe de S/.8,050.00 soles por los 07 inmuebles, a razón de S/.1,150.00 soles por cada inmueble; sin embargo cabe destaca que el monto de la Inversión de este Proyecto ascendente a la suma de S/195,000.00 soles, tendría una deducción lógica del quantum de la renta, al 100%, correspondería:

el 60% como restitución de la inversión (para la Empresa Arrendataria), y
el 40% para la entidad arrendadora.

Esto en términos reales, seria:

- para la Beneficencia S/ 3,220.00 por los 07 inmuebles y
- para la empresa arrendataria el importe de S/.4,830.00 así quedo estipulado en la Quinta cláusula del contrato.

Una de las obligaciones del Arrendatario era "**Ejecutar el Proyecto conforme al Perfil de Inversión**", tanto referente a sus montos de inversión, así como en los plazos de ejecución, con **respecto a estos plazos**, se tiene que, según el proyecto de la empresa arrendataria, es de 03 meses y la arrendadora, le concede el plazo de dos meses que tienen relación con los periodos de gracia y lo pertinente con la fecha de iniciación del contrato.

Asimismo es de advertirse que otra, de las obligaciones centrales del Arrendatario contenida en la Clausula Sexta "Pago de Servicios Complementarios", es el pago de los **Arbitrios Municipales** por los bienes inmuebles arrendados; pagos que según el contrato corresponderán hacerse efectivos desde el 01 de mayo 2024 que empieza a la vigencia del Contrato.

La Subgerencia de Gestión inmobiliaria a través de su Informe 000228-2024 de fecha 27 de Marzo del 2024, en su numeral N° 05, dice expresamente: "**que se debe brindar un periodo de gracia de 02 meses: Mayo- Junio para la ejecución del expediente técnico de su proyecto de inversión; el mismo que debe contar con la licencia de demolición de construcción, por parte de la Municipalidad Provincial de Chiclayo.**

SEXTO.- Que, se tiene la **Carta N° 84-2024-JACBI&CSAC/O&C** de fecha 14.10.2024, remitida por la Empresa JACB INGENIERIA & CONSTRUCCIONES S.A.C., donde solicita:

- la entrega de llaves de los inmuebles en referencia;
- propone una contrapropuesta al contenido del contrato, y la pretensión de
- tomar la correspondiente posesión de los inmuebles.

SETIMO: Que, se tiene el Informe N° 000664-2024-SBCH/SGGI, de fecha 17 de octubre 2024, emitido por la Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria, donde solicita reevaluación y opinión legal respecto al pedido de la empresa JACB INGENIERIA & CONSTRUCCION S.A.C, con relación a la Carta N° 84-2024-JACBI&CSAC/O&C.

Siendo que en el referido Informe la Sub Gerencia de Inmobiliaria concluye: que está sustentando las notificaciones de cobranza realizadas a la empresa JACB INGENIERIA & CONSTRUCCION S.A.C., vía Whatsapp para la cancelación de los recibos por concepto de merced conductiva del saldo del mes de setiembre 2024 y subsiguiente por el arrendamiento de los siete (07) inmuebles en estado ruinoso.

La Subgerencia de Gestión Inmobiliaria informa, con imagen N° 04, en la que sustenta que el Gerente General de la empresa JACB INGENIERIA & CONSTRUCCION S.A.C., ha recibido conforme el la Minuta del Contrato de Arrendamiento con fecha 03 Junio 2024, el mismo que obra en expediente administrativo.

RESOLUCION DE GERENCIA GENERAL N° 010-GG-SBCH

OCTAVO.- Que, se tiene el Informe N° 000001-2025-SBCH/GAJ, de fecha 02 de Enero 2025, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica, respecto a Incumplimiento de Cláusulas de Contrato de Arrendamiento de 7 Inmuebles en estado ruinoso, adjuntando Carta N° 84-2024-JACBI&CSAC/O&C de fecha 14.10.2024, remitida por la Empresa JACB INGENIERIA & CONSTRUCCIONES S.A.C., que de todo el contenido del mismo es de opinión de la Gerencia de Asesoría Jurídica, concluir con lo siguiente:

Se deberá confirmar, la validez y eficacia del contrato de arrendamiento suscrito entre la empresa arrendataria, JACB INGENIERIA & CONSTRUCCION S.A.C y la Sociedad de Beneficencia de Chiclayo, por haber operado el consentimiento entre las partes.

Esta Gerencia de Asesoría Jurídica, opina que, corresponde declarar **IMPROCEDENTE** lo peticionado por la empresa JACB INGENIERIA & CONSTRUCCION S.A.C. concerniente a que se le suspenda el cobro de la merced conductiva; por no estar prevista como **condición suspensiva** en el Contrato de Arrendamiento, suscrito por ambas partes, elevado a Escritura Pública.

Además sustenta la Gerencia de Asesoría Jurídica, que el hecho de no haber reclamado las llaves a la firma del contrato, no es un hecho oponible a la Beneficencia de Chiclayo, pues, no constituyen hechos propios atribuibles a esta entidad, no dando lugar a ningún acto de saneamiento ni atribución de responsabilidad a esta institución al haber ocurrido una **culpa grave inexcusable de la empresa arrendataria**, pues, el no recibir las llaves en su momento, hoy, lo utiliza como un instrumento de manipulación, que infracciona la buena fe contractual, contenida en el artículo 1362 del Código Civil, que refiere expresamente, que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

Asimismo se ha podido constatar en el expediente administrativo que la empresa JACB INGENIERIA & CONSTRUCCION S.A.C., no expresa el motivo, por qué razón, no exigió la entrega de llaves, en el momento de la suscripción del contrato y teniendo en cuenta que dicho instrumento tiene una eficacia retroactiva al **01 de mayo del 2024**; ahora resulta sintomático que, después de varios meses de entrar en vigencia el contrato, recién se apersonen a solicitar la entrega de llaves.

Además, una de las obligaciones del Arrendatario era **"Ejecutar el Proyecto conforme al Perfil de Inversión**, tanto referente a sus montos de inversión, así como en los plazos de ejecución.

Respecto a estos plazos, se tiene que, según el proyecto de la empresa arrendataria, es de 03 meses y la arrendadora, le concede dentro del Contrato el plazo de dos meses de Gracia, que se inicia con la fecha de iniciación del contrato: V. Vg: **01 .05.2024**.

Sin embargo, por sobre todo ello, se advierte del proceder de la referida arrendataria, la misma que, a partir del mes de Setiembre del 2024, solamente pago, la mitad de la renta que le correspondía, así está acreditado en la secuela del expediente, es más, han transcurrido, después de la última fecha de pago parcial, los meses de Octubre Noviembre Diciembre, más los 15 días del mes de Setiembre del 2024. Y considerando que el pago de la renta es por adelantado, por lo que haciendo un resumen de estas obligaciones, están impagos los meses de Octubre Noviembre , Diciembre y los 15 días del mes de setiembre, haciendo una sumatoria de deuda de S/.11,270 soles, corroborado por el documento que se anexa denominado: "Control de cobranza" y la cobranza del área correspondiente de fecha: 22 de agosto del 2024 ; 26 de setiembre del 2024 y 21 de Noviembre del 2024, prueba que corre en el expediente; ello, sin contemplar el incumplimiento, de la empresa arrendataria, referido al **pago de los arbitrios** , que tampoco los ha efectuado; es por esta razón, que la empresa recurre a estrategias, y métodos ilícitos, para conseguir un fin indebido, que se resume en el incumplimiento del contrato y el logro de un beneficio, no contemplado en el ámbito del contrato suscrito; prueba de ello, es la **Carta N° 84-2024-JACBI&CSAC/O&C** de fecha 14.10.2024, donde plantea situaciones que no están contempladas en el

RESOLUCION DE GERENCIA GENERAL N° 010-GG-SBCH

contrato de arrendamiento suscrito con esta entidad; por lo que podemos decir, que el contrato entre la Beneficencia y la Empresa JACB INGENIERIA & CONSTRUCCIÓN SAC, no hay reciprocidad en el cumplimiento de las obligaciones, tal como lo exige el artículo 1426 del Código Civil, siendo de aplicación las normas contemplada para el arrendamiento del Código Civil.

La Gerencia de Asesoría Jurídica señala que hay que tener en cuenta que el artículo 1681 del Código Civil, norma que establece, cuales son las obligaciones del arrendatario, entre ellas la que señala los numerales 2) y 3), V.VG : "a pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos"; así como también, "a pagar puntualmente los servicios públicos suministrados"; en el caso de autos, este incumplimiento queda totalmente acreditado; **habiéndose definido plenamente la causal de resolución del contrato**, en virtud a lo dispuesto por el artículo 1697, numera 1) que dispone: "**el contrato de arrendamiento puede resolverse, si el arrendatario, no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días(...)**", en el caso de autos como señalábamos, líneas más arriba, arrendatario, no ha pagado la renta de los meses Octubre Noviembre Diciembre y más 15 días del mes de Setiembre, por lo que se ha generado el supuesto legal, para disponer la resolución del contrato que vincula a esta empresa con la Beneficencia.

En el Informe N° 000001-2025-SBCH/GAJ, de fecha 02 de Enero 2025 emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye el mismo recomendado lo siguiente:

- Que, la Gerencia de Gestión de Negocios en coordinación con la Subgerencia de gestión inmobiliaria, hagan una Liquidación actualizada de la deuda devengada por los conceptos de Merced conductiva; pago de arbitrios deudas de otros servicios contenidos en el Contrato.
- Que, después de liquidada esta deuda, se le notifique, en sus correspondientes direcciones, tanto al arrendatario deudor, así como al AVAL para fines de su pago, bajo apercibimiento de descontar del monto de la garantía habida en cartera para el arrendatario y de ejecución de la Letra de cambio para el aval (Jessica Manayay Sánchez).

Que, conforme al principio de primacía de la voluntad, significa, que el contrato quedó perfeccionado, a tenor de lo dispuesto por el artículo 1352 del Código Civil: "**las partes han manifestado su voluntad**", siendo vinculante entre ellas, por aplicación del principio de "obligatoriedad de los contratos", contenido en el artículo 1361 de la norma sustantiva., por cuanto opera ya, la autonomía de la voluntad, sustrato del principio de libertad contractual. Lo que quiere decir, que el contrato suscrito entre la Empresa Constructora, JACB INGENIERIA & COSTRUCCION SAC Y LA SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE CHICLAYO, tiene plena validez y eficacia

Es de Opinión de la Gerencia de Asesoría Jurídica, emita el auto resolutivo, declarando la **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**; por haber infraccionado sus obligaciones contractuales, previstas como causal de resolución de contrato en los numerales 1) y 5) del artículo 1697 del Código Civil.

NOVENO.- Que, mediante Proveído N° 114-2025-GG de fecha 28 de Enero 2025 la Gerencia General dispone proyectar la Resolución del Contrato según el Informe Legal N° 000001-2025-SBCH/GAJ, así como también cumple con informar el haber dado cuenta en Sesión Directorio N° 2 de fecha 23 de Enero 2025.

Por estas consideraciones y estando a las facultades conferidas en la Resolución de Presidencia de Directorio N° 051-2024-P-SBCH, de fecha 16 de Setiembre del 2024;

RESOLUCION DE GERENCIA GENERAL N° 010-GG-SBCH

S E R E S U E L V E:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARESE la Validez y Eficacia del Contrato de Arrendamiento 7 Inmueble en estado Ruinoso, ubicado en calle Vicente de la Vega N° 1239, N° 1245, N° 1251, N° 1257, y Lora y Cordero N° 1232, N° 1238 y N° 1244-Cercado de Chiclayo, celebrado entre la Sociedad de Beneficencia Chiclayo y empresa JACB INGENIERIA & CONSTRUCCION S.A.C., representado por su Gerente General Coronel Burga Paquito Aler.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DECLARESE Improcedente el pedido formulado en todo su contenido por la empresa JACB INGENIERIA & CONSTRUCCION S.A.C, representado por su Gerente General Coronel Burga Paquito Aler, requerido en la Carta N° 84-2024-JACBI&CSAC/O&C de fecha 14.10.2024.

ARTICULO TERCERO.- DECLARAR de Puro Derecho, la Resolución de Contrato de Arrendamiento por 7 Inmueble en estado Ruinoso, ubicado en calle Vicente de la Vega N° 1239, N° 1245, N° 1251, N° 1257, y Lora y Cordero N° 1232, N° 1238 y N° 1244-Cercado de Chiclayo, suscrito entre la Sociedad de Beneficencia Chiclayo y empresa JACB INGENIERIA & CONSTRUCCION S.A.C., representado por su Gerente General Coronel Burga Paquito Aler, de fecha 30 de Mayo 2024, por INCUMPLIMIENTO DE PAGO de las siguientes obligaciones:

Merced Conductiva por 7 inmuebles, desde el mes de Setiembre 2024, así como los pagos complementarios de Servicios de Energía Eléctrica, de agua, de Arbitrios Municipales.

ARTICULO CUARTO.- REQUERIR a la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria a efectos de practicar una liquidación total de las obligaciones adeudadas, así como a su Garante y/o Aval la empresa JACB INGENIERIA & CONSTRUCCION S.A.C., debiendo NOTIFICARLOS para que cumplan con el pago de la liquidación en el plazo de 3 días, bajo apercibimiento de Ejecutar Titulo Valor dado en garantía, como descontar el monto de garantía, en cuanto fuera pertinente.

ARTICULO QUINTO.- NOTIFICAR, la presente Resolución, a la Empresa JACB INGENIERIA & CONSTRUCCION S.A.C., como a su Garante y/o Aval.

ARTICULO SEXTO.- INFORMAR, a la Gerencia de Negocios y Sub Gerencia de Gestión Inmobiliaria para el cumplimiento y fines.

ARTICULO SETIMO.- COMUNICAR a las Oficinas Administrativas para el correspondiente cumplimiento de la presente Resolución.

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

REGISTRESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE

SOCIEDAD DE BENEFICENCIA
DE CHICLAYO
Abg. Edgar Emerson Adrianzen Saona
GERENTE GENERAL