



PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

## Resolución Gerencial N° 114-2013-GRLL-PRE/PECH

Trujillo, 17 JUN. 2013

VISTO, los antecedentes relacionados con la reversión automática de propiedad por cumplimiento de la condición resolutoria respecto del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11069793;

### CONSIDERANDO:

Que, el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, creado por Decreto Supremo N° 072-85-PCM, encargado de la irrigación de los valles de Chao, Virú, Moche y Chicama, ha sido transferido al Gobierno Regional de La Libertad, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 036-2003-PCM concordante con el D.S. 017-2003-VIVIENDA;

Que, mediante Carta Notarial N° 226-2012-GRLL-PRE/PECH-01 de fecha 27.08.2012 se requiere a PROMOTORA CHAO S.A. el cumplimiento del contrato, en los términos siguientes:

*"La cláusula 6.5 literal a. del contrato de compraventa de activos y compromiso de inversión inmobiliario de fecha 05.10.2007, establece que: "El Proyecto se desarrollará en cuatro etapas: a. I Etapa: Se ejecutará en los primeros 30 (Treinta) meses contados a partir de la entrega efectiva del inmueble. En esta etapa se edificarán 1000 (Mil) viviendas así como las obras complementarias previstas en la parte in fine del numeral 6.1 de la cláusula sexta del presente contrato. La conclusión de la I Etapa se hará constar en un Acta de Conformidad suscrita por representantes autorizados de las partes contratantes. CHAVIMOCHIC no podrá negar su conformidad a la conclusión de la I Etapa si ésta se encuentra de acuerdo con lo previsto en el Anexo 1 del presente Contrato, salvo que exista fundamento razonable y motivado".*

Teniendo en cuenta que dicho plazo se ha vencido conforme a los alcances del artículo 183° del Código Civil, y considerando que su representada no ha cumplido con ejecutar en los primeros 30 (Treinta) meses contados a partir de la entrega efectiva del inmueble, la edificación de 1000 (Mil) viviendas así como las obras complementarias previstas en la parte in fine del numeral 6.1 de la cláusula sexta del contrato antes citado, de acuerdo a lo señalado por la Sub Gerencia de Gestión de Tierras del Proyecto Especial Chavimochic, SE LE REQUIERE mediante la presente carta notarial, **cumpla con su prestación contenida en la cláusula 6.5 literal a. del contrato de compraventa de activos y compromiso de inversión inmobiliario de fecha 05.10.2007, en el plazo de treinta (30) días, bajo apercibimiento de RESOLVER el contrato, quedando a cargo de su representada la obligación de indemnizar los daños y perjuicios irrogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1429° del Código Civil.**

Del mismo modo, cumplimos con informar que, **una vez vencido el plazo otorgado en el párrafo precedente, y de subsistir el incumplimiento, el predio al que hace referencia la cláusula segunda del contrato de compraventa de activos y compromiso de inversión inmobiliario de fecha 05.10.2007, REVERTIRÁ AUTOMÁTICAMENTE a propiedad del Proyecto Especial Chavimochic, al no haberse cumplido con la finalidad prevista en la cláusula sexta del citado contrato concordante con la normatividad vigente en materia de iniciativas privadas en proyectos de inversión".**



Que, habiendo vencido el plazo sin que PROMOTORA CHAO S.A. cumpliera con su obligación contractual, el Proyecto Especial Chavimochic procede a RESOLVER en forma automática el contrato, y por ende, REVERTIR la propiedad, mediante Carta Notarial N° 332-2012-GRLL-PRE/PECH-01 de fecha 27.11.2012, en los términos siguientes:

"La cláusula 6.5 literal a. del contrato de compraventa de activos y compromiso de inversión inmobiliario de fecha 05.10.2007, establece que: "El Proyecto se desarrollará en cuatro etapas: a. I Etapa: Se ejecutará en los primeros 30 (Treinta) meses contados a partir de la entrega efectiva del inmueble. En esta etapa se edificarán 1000 (Mil) viviendas así como las obras complementarias previstas en la parte in fine del numeral 6.1 de la cláusula sexta del presente contrato. La conclusión de la I Etapa se hará constar en un Acta de Conformidad suscrita por representantes autorizados de las partes contratantes. CHAVIMOCHIC no podrá negar su conformidad a la conclusión de la I Etapa si ésta se encuentra de acuerdo con lo previsto en el Anexo 1 del presente Contrato, salvo que exista fundamento razonable y motivado".

Teniendo en cuenta que dicho plazo se ha vencido conforme a los alcances del artículo 183° del Código Civil, y considerando que su representada no ha cumplido con ejecutar en los primeros 30 (Treinta) meses contados a partir de la entrega efectiva del inmueble, la edificación de 1000 (Mil) viviendas así como las obras complementarias previstas en la parte in fine del numeral 6.1 de la cláusula sexta del contrato antes citado, de acuerdo a lo señalado por la Sub Gerencia de Gestión de Tierras del Proyecto Especial Chavimochic, pese a los requerimientos notariales efectuados, se decide: RESOLVER el contrato, quedando a cargo de su representada la obligación de indemnizar los daños y perjuicios irrogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1429° del Código Civil.

Del mismo modo, cumplimos con informarle que, el predio al que hace referencia la cláusula segunda del contrato de compraventa de activos y compromiso de inversión inmobiliario de fecha 05.10.2007, REVERTIRÁ AUTOMÁTICAMENTE a propiedad del Proyecto Especial Chavimochic, al no haberse cumplido con la finalidad prevista en la cláusula sexta del citado contrato concordante con la normatividad vigente en materia de iniciativas privadas en proyectos de inversión. En este sentido, iniciaremos las gestiones ante la autoridad correspondiente para lograr dicho fin.

Por otro lado, resulta pertinente reiterar, conforme lo hemos precisado en anteriores comunicaciones, que:

1. Su representada no ha cumplido con realizar obras mínimas en el terreno materia del contrato de compraventa de Activos y Compromiso de Inversión Inmobiliario para la ejecución del proyecto Nuevo Chao II, pese a contar con la autorización de la Municipalidad de Chao, mediante Resolución de Alcaldía N° 183-2010.
2. Las contingencias que se habrían generado y que afectarían el desarrollo de la ejecución del proyecto, no configuran causales eximentes de responsabilidad, mucho menos puede obligar al Proyecto Especial Chavimochic a otorgar una prórroga; ya que esta última no puede entenderse concedida, si no existe acuerdo unánime entre las partes contratantes.
3. Ahora bien, de acuerdo a la cláusula novena literal d) del contrato, **constituye una obligación de su representada, realizar la habilitación urbana, incluyendo los servicios de luz eléctrica, agua potable y alcantarillado**; entendiéndose que dicha obligación debió efectuarla en coordinación y previsión con las autoridades administrativas correspondientes; de tal forma que, no puede- ahora- sustentar dicho accionar negligente a su favor; máxime si la propia Municipalidad de Chao ha manifestado que el proceso de selección para la implementación de redes, habría concluido en enero del 2011; y desde tal fecha, no se ha iniciado ejecución de obra alguna. No obstante, su representada se había comprometido a ejecutar dichas obras, por lo que en este sentido, resulta de aplicación los artículos 1354° y 1356° del Código Civil.



4. Ahora bien, teniendo en cuenta que su representada podía realizar otras actividades paralelas a la ejecución de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, no existe razón justificante oponible a su favor, para sostener que por el hecho de no existir tal ejecución por parte de la entidad edil, su representada no haya ejecutado obras paralelas ya autorizadas; mucho menos, haya tomado la previsión de salvaguardar la posesión inmediata del predio, originando – inclusive- la turbación de la posesión por terceros invasores; y, pese a la existencia de sendas resoluciones judiciales que han adjuntado a su escrito de fecha 28.08.2012, a la fecha no han podido canalizar ni coadyuvar a su ejecución real.
5. Lo expuesto ha originado que a la fecha, exista edificaciones informales, donde su representada no sólo tendría que solicitar ante la autoridad competente, la ministración de la posesión, sino también la accesión o destrucción de lo construido de mala fe en el sobresuelo del terreno. En efecto, si bien su representada acredita haber obtenido pronunciamiento judicial favorable, respecto a la ministración de la posesión, no acredita haber coadyuvado para la ejecución real del mandato judicial, al amparo del artículo 4° del T.U.O. de la Ley Orgánica del Poder Judicial.
6. Ahora bien, debe tenerse en cuenta que ha quedado demostrado que su representada es la única responsable y titular de cautelar los intereses sobre el predio destinado a la ejecución del proyecto inmobiliario; ergo, **tiene la obligación de cautelarlo**, lo que implica obtener pronunciamiento favorable de la autoridad competente, así como coadyuvar a su real cumplimiento. De tal forma, que tales hechos no pueden –ahora considerarse- como públicos y notorios- en tanto que han sido generados por su falta de previsibilidad y cautela; inclusive sostienen que el Gobierno Regional de La Libertad, sería el responsable de las “negociaciones” que venían ustedes realizando con los “invasores”, cuando el único obligado contractual y quien asumió el compromiso de inversión inmobiliario, fue su representada.
7. Por otro lado, su representada ha solicitado la prórroga de plazo, una vez notificada con la Carta Notarial N° 217-2012-GRLL-PRE/PECH.01; sin haberlo petitionado con anterioridad, lo que demuestra su falta de interés por cumplir con el proyecto inmobiliario, y, su inercia para comunicar tales hechos al Proyecto Especial Chavimochic y el Gobierno Regional de La Libertad. Por ello, si bien mediante Acuerdo Regional N° 026-2011-GRLL de fecha 03.05.2011, el Consejo Regional del Gobierno Regional de La Libertad, decidió conceder la prórroga de plazo; la misma no era automática, sino que se sujetaba a la firma de la adenda, donde se establecía una penalidad ante eventuales incumplimientos; sin embargo, su representada se opuso a la suscripción de dicho acuerdo. En este sentido, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 1359° del Código Civil, que prescribe: “No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria”. Por lo que al existir oposición a la suscripción de la adenda al contrato sobre ampliación de plazo de la I Etapa del proyecto inmobiliario Nuevo Chao II, petitionada por su representada, conforme al Acuerdo Regional N° 026-2011-GRLL de fecha 03.05.2011, el plazo contractual inicial se mantiene vigente e inalterable; y a la fecha, ha vencido sin que su representada haya avanzado porcentaje (%) alguno del proyecto inmobiliario.
8. Ahora bien, en cuanto a lo expresado en el Oficio N° 1040-2010-GRLL-PRE/PECH, el mismo se emerge como un acto unilateral, donde tampoco su representada emitió pronunciamiento alguno; prueba de ello es que a la fecha no se ha firmado adenda alguna que acredite efectivamente, el consensualismo de todas las partes intervinientes en el contrato (el silencio no genera derecho, pues sólo es manifestación de voluntad en la medida que el contrato o la ley, le haya otorgado ese efecto, lo cual no ha sucedido). Lo cierto es, que a la fecha, hemos comunicado a su representada que el plazo ampliatorio ha sido denegado y como tal, los plazos primigenios se mantienen incólumes, no resultando oponible los argumentos esbozados, en la medida que carecen de todo sustento jurídico.
9. Finalmente, respecto a las acciones legales por el presunto daño que le estaríamos ocasionando, mi representada no podría enervarles su derecho de acción, por cuanto constituye un acto de su competencia; sin embargo, permaneceremos vigilantes para ejercer – en forma debida- nuestro derecho de defensa; ello, considerando- además- las acciones que – de acuerdo al caso concreto- podríamos



iniciar en contra de su representada, con el objeto de cautelar los intereses de la Región La Libertad.

Por lo expuesto, se procede a **RESOLVER el contrato de compraventa de activos y compromiso de inversión inmobiliario de fecha 05.10.2007 y posteriores actos jurídicos asociados con éste, a partir de la comunicación de la presente carta notarial; por cuanto se ha corroborado que persiste el incumplimiento contractual** señalado up supra, quedando a cargo de su representada la obligación de indemnizar los daños y perjuicios irrogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1429° del Código Civil; y, el predio al que hace referencia la cláusula segunda del contrato de compraventa de activos y compromiso de inversión inmobiliario de fecha 05.10.2007, **REVERTIRÁ AUTOMÁTICAMENTE a propiedad del Proyecto Especial Chavimochic, al no haberse cumplido (pese al tiempo transcurrido) con la finalidad prevista en la cláusula sexta del citado contrato, concordante con la normatividad vigente en materia de iniciativas privadas en proyectos de inversión; iniciándose las acciones que correspondan, con tal fin**".

Que, teniendo en cuenta lo expuesto, y habiendo el Proyecto Especial Chavimochic, cumplido con el procedimiento de ley, corresponde comunicar a Registros Públicos, que la Entidad ha hecho efectiva la condición resolutoria, y por ende, proceda a REVERTIR la propiedad inscrita en la Partida Electrónica N° 11069793 de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo

Estando a lo dispuesto; y, en uso de las facultades y atribuciones conferidas por el Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional La Libertad aprobado por Ordenanza Regional N° 008-2011-GR-LL/CR y con la visación de la Oficina de Asesoría Jurídica;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- COMUNICAR a REGISTROS PÚBLICOS** que el contrato de compraventa de activos y compromiso de inversión inmobiliario de fecha 05.10.2007 y posteriores actos jurídicos asociados con éste, suscrito con PROMOTORA CHAO S.A. ha quedado **RESUELTO**, y como tal, el bien inmueble inscrito en la **Partida Electrónica N° 11069793 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo**, ha **REVERTIDO AUTOMÁTICAMENTE al Proyecto Especial Chavimochic**, al haberse cumplido la condición resolutoria.

**SEGUNDO.-** La presente resolución constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP, comunicándose sus alcances para que se ejecute en sus propios términos.

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.



**ING. HUBER VENGARA DIAZ**  
Gerente