



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 130 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 19 ENE. 2018



APELANTE : **CÉSAR AUGUSTO CARPIO VALDEZ**
Notario de Lima
TÍTULO : N° 1447341 del 10/7/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 81890 del 16/10/2017.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Arrendamiento.
SUMILLA :

REPRESENTACIÓN DE PERSONA JURÍDICA

"Para la inscripción de actos de disposición y/o administración celebrados por el representante voluntario de una persona jurídica, no se requiere que obre inscrito el apoderamiento, pero si deberá acreditarse."

ACTO JURÍDICO SUJETO A PLAZO SUSPENSIVO

"Es inscribible el contrato de arrendamiento sujeto a plazo suspensivo, en virtud de que el Registro tiene como finalidad brindar seguridad jurídica y económica a los contratantes, siendo oponible su inscripción frente a terceros".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la cesión de posición contractual otorgada por la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria – ADEU a favor de la Universidad de Piura, la resolución del arrendamiento inscrito en los asientos D 00002 de las partidas electrónicas N° 49059806, N° 49059922 y N° 07002485 del Registro de Predios de Lima, así como la inscripción de los contratos de arrendamiento otorgados por la Congregación de Hermanos Maristas del Perú a favor de la Universidad de Piura y la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria – ADEU, respecto de los predios inscritos en las precitadas partidas.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de escritura pública de cesión de posición contractual del 2/12/2016 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez (kárdex N° 100262).
- Parte notarial de escritura pública de resolución de contrato de arrendamiento del 2/12/2016 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez (kárdex N° 100263).
- Parte notarial de escritura pública de arrendamiento del 2/12/2016 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez (kárdex N° 100264).
- Parte notarial de escritura pública de arrendamiento del 2/12/2016 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez (kárdex N° 100265).



RESOLUCIÓN No. - 130-2018-SUNARP-TR-L

- Parte notarial de escritura pública de arrendamiento del 2/12/2016 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez (kárdex N° 100266).
- Parte notarial de escritura pública de arrendamiento del 2/12/2016 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez (kárdex N° 100267).

Con el reingreso del 2/10/2017 se acompañó escrito de desistimiento parcial de la rogatoria formulado por el notario de Lima César Augusto Carpio Valdez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Carmen Elizabeth Martínez Galván denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

Visto el reingreso de fecha 2/10/2017 con el escrito que se acompaña suscrito por el notario público César Augusto Carpio Valdez; al respecto, se admite el desistimiento parcial con respecto al primer punto referido a la inscripción del arrendamiento sobre una cuota ideal correspondiente al pasaje particular de acceso a calle Mártir Olaya.

- Con respecto a las facultades de los apoderados no se evidencia inscripción en el Registro de Personas Jurídicas correspondiente.

- Por último, con respecto a la inscripción del periodo de arrendamiento cuyo inicio es el 2/1/2026, cabe señalar que el Registro publicita situaciones jurídicas existentes con relevancia jurídica.

Por tal motivo se reitera parcialmente la observación de fecha 16/8/2017, que se transcribe a continuación:

2.- Sírvase inscribir en las partidas electrónicas del Registro de Personas Jurídicas los poderes conferidos a favor de quienes intervienen suscribiendo las escrituras públicas en representación de la ASOCIACION PARA EL DESARROLLO DE LA ENSEÑANZA UNIVERSITARIA (ADEU) y la UNIVERSIDAD DE PIURA, las mismas que se hallan insertas en las escrituras públicas materia de calificación, a fin de verificar si se encontraban facultados los representantes de dichas entidades para celebrar los actos que son materia de calificación.

3.- Con respecto al contrato de arrendamiento de fecha 2/12/2016 (kárdex N° 100265) cuyo plazo de inicio es del 2/1/2026 al 31/12/2035, así como los suscritos para continuar con dicho plazo; al respecto, es menester precisar que dicho contrato entrará en vigencia con el vencimiento del plazo del que le antecede y establecido en cada uno, así, solo resulta relevante para el Registro publicitar situaciones jurídicas existente y vigentes, por lo que se rechaza el contrato de arrendamiento con el plazo citado y posteriores.

Base legal: artículos 31, 32 y ss. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Respecto al pedido de inscripción en las partidas electrónicas del Registro de Personas Jurídicas de los poderes conferidos a favor de quienes intervienen suscribiendo las escrituras públicas manifiesta que en los instrumentos constan los acuerdos adoptados en la asamblea general extraordinaria de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria – ADEU y en la sesión extraordinaria del pleno del consejo superior de la Universidad de Piura, siendo que lo que se solicita que acceda al Registro es un acto de administración celebrado por los representantes.

RESOLUCIÓN No. - 30 -2018-SUNARP-TR-L

- En lo referido a los contratos de arrendamiento cuyo plazo de inicio es del 1/2/2026 al 31/12/2035 y así sucesivamente, en ellos constan descritos los bienes inmuebles afectados, el periodo de vigencia así como la renta convenida siendo enteramente discrecional que no se permita su acceso al Registro.



ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios:

- **Partida electrónica N° 49059806 del Registro de Predios de Lima**

A fojas 381 y siguientes del tomo 336 que ahora continúa en la precitada partida electrónica corre inscrito el predio ubicado con frente a la avenida Mariscal Benavides (antes Diagonal), distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento D 00001 se registró que la Congregación de Hermanos Maristas del Perú celebró un contrato de arrendamiento del inmueble inscrito en esta partida (en conjunto con otros inmuebles) a favor de la Universidad de Piura, fijándose un plazo de nueve años y diez meses, el cual se inicia el 1/3/2006 y concluye el 31/12/2015, en mérito a escritura pública del 1/8/2005 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez.

En el asiento D 00002 se registró que la Congregación de Hermanos Maristas del Perú celebró un contrato de arrendamiento del inmueble inscrito en esta partida (en conjunto con otros inmuebles) a favor de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria – ADEU, fijándose un plazo de diez años, el cual se inicia el 1/1/2016 y concluye el 31/12/2025, en mérito a escritura pública del 1/8/2005 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez.

Estos asientos fueron extendidos en mérito al título archivado N° 517540 del 21/10/2005.

- **Partida electrónica N° 49059922 del Registro de Predios de Lima**

A fojas 331 y siguientes del tomo 35 que ahora continúa en la precitada partida electrónica corre inscrito el predio ubicado con frente a la calle Mártir José Olaya N° 2, N° 4 y N° 6, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento D 00001 se registró que la Congregación de Hermanos Maristas del Perú celebró un contrato de arrendamiento del inmueble inscrito en esta partida (en conjunto con otros inmuebles) a favor de la Universidad de Piura, fijándose un plazo de nueve años y diez meses, el cual se inicia el 1/3/2006 y concluye el 31/12/2015, en mérito a escritura pública del 1/8/2005 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez.

En el asiento D 00002 se registró que la Congregación de Hermanos Maristas del Perú celebró un contrato de arrendamiento del inmueble inscrito en esta partida (en conjunto con otros inmuebles) a favor de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria – ADEU, fijándose un plazo de diez años, el cual se inicia el 1/1/2016 y concluye el 31/12/2025, en mérito a escritura pública del 1/8/2005 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez.



RESOLUCIÓN No. - 130 -2018-SUNARP-TR-L

Estos asientos fueron extendidos en mérito al título archivado N° 517540 del 21/10/2005.



- **Partida electrónica N° 49010230 del Registro de Predios de Lima**

A fojas 119 y siguientes del tomo 1609 que ahora continúa en la precitada partida electrónica corre inscrito el predio constituido por un pasaje particular con frente a la calle Mártir Olaya, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

- **Partida electrónica N° 07002485 del Registro de Predios de Lima**

A fojas 327 y siguientes del tomo 37 que ahora continúa en la precitada partida electrónica corre inscrito el predio ubicado con frente a la calle Mártir Olaya N° 200, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento D 00001 se registró que la Congregación de Hermanos Maristas del Perú celebró un contrato de arrendamiento del inmueble inscrito en esta partida (en conjunto con otros inmuebles) a favor de la Universidad de Piura, fijándose un plazo de nueve años y diez meses, el cual se inicia el 1/3/2006 y concluye el 31/12/2015, en mérito a escritura pública del 1/8/2005 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez.

En el asiento D 00002 se registró que la Congregación de Hermanos Maristas del Perú celebró un contrato de arrendamiento del inmueble inscrito en esta partida (en conjunto con otros inmuebles) a favor de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria – ADEU, fijándose un plazo de diez años, el cual se inicia el 1/1/2016 y concluye el 31/12/2025, en mérito a escritura pública del 1/8/2005 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez.

Estos asientos fueron extendidos en mérito al título archivado N° 517540 del 21/10/2005.

Registro de Personas Jurídicas:

- **Partida electrónica N° 11016425 del Registro de Personas Jurídicas de Piura**

En la precitada partida electrónica corre inscrita la Universidad de Piura.

En el asiento C 00078 se registró que por sesión ordinaria del consejo superior del 14/7/2014 se aprobó, entre otros acuerdos, ratificar los poderes de los siguientes representantes del grupo A: Sergio Antonio Balarezo Saldaña, Antonio Abruña Puyol, Eduardo David Solano Delgado, Antonio Mabres Torello, Miguel Ferré Trenzano, José Guillermo Wilfredo Garrido Lecca Arimana, César Calvo Cervantes, William Zapata Jiménez, Jacqueline Mariela García Rojas, Jorge Eduardo Arbulú Carrasco y Beatriz Elvira Vegas Chiyón (título archivado N° 55339 del 7/8/2014).

- **Partida electrónica N° 02022281 del Registro de Personas Jurídicas de Lima**

A fojas 185 y siguientes del tomo 14 que prosigue en la ficha N° 14549 y que ahora continúa en la precitada partida electrónica corre inscrita la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria – ADEU.



RESOLUCIÓN No. - 130-2018-SUNARP-TR-L

En el asiento A 00023 se registró que por asamblea general del 19/7/2006 se aprobó, entre otros acuerdos, el régimen de poderes de representación de la persona jurídica (título archivado N° 516364 del 14/9/2007).



En el asiento A 00025 consta que por asamblea general del 26/7/2007 se rectificó el asiento A 00023 en el sentido que el otorgamiento de poderes queda redactado de la siguiente manera:

Disposición y adquisición de bienes inmuebles:

Dos apoderados del grupo A o uno del grupo B conjuntamente con uno del grupo B podrán **comprar**, vender, **arrendar**, gravar, hipotecar, permutar, dar en uso o en cualquier otra forma, disponer de los bienes inmuebles que tenga o pudiera tener la asociación, adquiridos bajo cualquier título, conviniendo el precio, forma de pago, plazos y demás condiciones del contrato.

Este asiento fue extendido en mérito al título archivado N° 692819 del 6/12/2007.

En el asiento A 00037 de la citada partida corre registrado que por asamblea general del 2/3/2012 se aprobó, entre otros acuerdos, otorgar las facultades correspondientes del grupo A (asiento A 00023) a las siguientes personas: Héctor Manuel Viera Petit Jean, Antonio Mabres Torello, Óscar Armando Sebastiani Vargas, César Calvo Cervantes, Antonio Abruña Puyol y David Kurt Baumann Samanez (título archivado N° 559361 del 20/6/2012).

- Partida electrónica N° 11016425 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

A fojas 48 y siguientes del tomo 2 que prosigue en la ficha N° 14322 y que ahora continúa en la precitada partida electrónica corre inscrita la Congregación de Hermanos Maristas del Perú.

En el asiento A 00002 se registró que por asamblea general del 1/5/1998 se acordó la modificación total del estatuto de la persona jurídica (título archivado N° 78369 del 12/5/1998).

En el asiento A 00063 consta que por asamblea general del 29/3/2015 se adoptó, entre otros acuerdos, elegir al consejo directivo para el periodo del 31/3/2015 al 30/3/2016, quedando conformado, entre otras personas, por Óscar Rafael Montenegro Cueva como presidente y por Barsen García Alonso como vocal de economía (título archivado N° 980650 del 20/10/2015).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal (s) Guido David Villalva Almonacid. Habiéndose citado a informe oral al notario de Lima César Augusto Carpio Valdez, este no asistió.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Debe estar previamente inscrita la representación voluntaria invocada por los representantes de personas jurídicas que otorgan actos de disposición o administración?
- ¿Es inscribible un contrato de arrendamiento sujeto a plazo suspensivo?

RESOLUCIÓN No. - 130 -2018-SUNARP-TR-L

VI. ANÁLISIS



1. Uno de los principios rectores del Derecho Registral es el principio de rogación en virtud del cual las inscripciones se efectúan a solicitud de parte interesada, salvo los supuestos de excepción en los que las inscripciones se efectúan de oficio, tal como ocurre con las rectificaciones de los errores materiales y los de concepto en los casos a que se refieren el segundo párrafo del artículo 76 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

El derecho sustantivo recoge el referido principio en el artículo 2011 del Código Civil, norma que ha sido desarrollada por el artículo III del Título Preliminar del RGRP, según el cual los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho o de tercero interesado, precisándose que la rogatoria se extiende a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

El principio de rogación se materializa en el Registro mediante la presentación de la solicitud de inscripción con la cual se da inicio al procedimiento registral de inscripción del título.

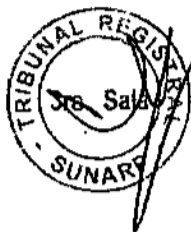
2. En el presente caso, a fin de proceder con la inscripción de los actos descritos en el rubro I de la presente resolución, el interesado adjuntó partes notariales de los siguientes instrumentos públicos:

- Escritura pública del 2/12/2016 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez (kárdex N° 100262) sobre cesión de posición contractual otorgada por la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria a favor de la Universidad de Piura.
- Escritura pública del 2/12/2016 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez (kárdex N° 100263) sobre resolución del contrato de arrendamiento otorgado por la Congregación de Hermanos Maristas del Perú y la Universidad de Piura.
- Escritura pública del 2/12/2016 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez (kárdex N° 100264) sobre contrato de arrendamiento otorgado por la Congregación de Hermanos Maristas del Perú a favor de la Universidad de Piura por un **plazo de nueve años, que inicia el 1/1/2017 y concluye el 31/12/2025.**
- Escritura pública del 2/12/2016 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez (kárdex N° 100265) sobre contrato de arrendamiento otorgado por la Congregación de Hermanos Maristas del Perú a favor de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria por un **plazo de diez años, que inicia el 2/1/2026 y concluye el 31/12/2035.**
- Escritura pública del 2/12/2016 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez (kárdex N° 100266) sobre contrato de arrendamiento otorgado por la Congregación de Hermanos Maristas del Perú a favor de la Universidad de Piura por un **plazo de diez años, que inicia el 2/1/2036 y concluye el 31/12/2045.**
- Escritura pública del 2/12/2016 otorgada ante notario de Lima César Augusto Carpio Valdez (kárdex N° 100267) sobre contrato de arrendamiento otorgado por la Congregación de Hermanos Maristas del Perú a favor de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria por un **plazo de diez años, que inicia el 2/1/2046 y concluye el 31/12/2055.**

Estando al escrito de desistimiento parcial de la rogatoria formulado con el reingreso del 2/10/2017, los actos cuya inscripción se solicita involucran a los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 49059806, N° 49059922 y N° 07002485 del Registro de Predios de Lima.

RESOLUCIÓN No. - 130 -2018-SUNARP-TR-L

3. El artículo 2011 del Código Civil regula el principio de legalidad que involucra la labor de calificación registral, señalando así que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros Públicos.



El artículo 32 del RGRP precisa los alcances de esta calificación, señalando entre otros aspectos, que deberá verificarse la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, **si estuviera inscrita la representación.**

4. Para el presente caso, según puede verse de los instrumentos referidos en el segundo considerando de este análisis tenemos que:

- En la introducción de la escritura pública signada con el kárdex N° 100262, consta que quienes intervienen en representación de la **Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria** inscrita en la partida N° 02022281 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX sede Lima, son los señores **Antonio Mabres Torello y César Calvo Cervantes** "según facultades que constan en la precitada registral y en acta de Asamblea General Extraordinaria de tres de diciembre de dos mil quince que se inserta"; asimismo quienes intervienen en representación de la **Universidad de Piura** inscrita en la partida N° 11010102 del Registro de Personas Jurídicas de Piura son los señores **Sergio Antonio Balarezo Saldaña y Antonio Abruña Puyol** "según facultades que constan en la precitada partida registral y en acta de Consejo Superior sesión ordinaria de la Universidad de Piura de fecha cinco de julio de dos mil dieciséis que se inserta".
- En la introducción de las escrituras públicas signadas con los kárdex N° 100263, N° 100264 y N° 100266, aparece que quienes intervienen en representación de la **Universidad de Piura** inscrita en la partida N° 11010102 del Registro de Personas Jurídicas de Piura son los señores **Antonio Abruña Puyol y Beatriz Elvira Vegas Chiyón** "según facultades que constan en la precitada partida registral y en acta de Consejo Superior sesión extraordinaria de la Universidad de Piura de fecha ocho de julio de dos mil dieciséis que se inserta"; por su parte, según la introducción de las escrituras públicas signadas con los kárdex N° 100265, N° 100266 y N° 100267, quienes intervienen en representación de la **Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria** inscrita en la partida N° 02022281 del Registro de Predios de Lima son los señores **César Calvo Cervantes y Óscar Armando Sebastiani Vargas** "según facultades que constan en la precitada registral y en acta de Asamblea General Extraordinaria de veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis que se inserta".

Efectivamente, en el cuerpo de las escrituras en mención se insertan las actas de asambleas generales extraordinarias del 3/12/2015 y del 28/11/2016 de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria, así como las actas de sesiones del 5/7/2016 y del 8/7/2016 del consejo superior de la Universidad de Piura, por cuyo mérito intervienen los apoderados de las personas jurídicas.

5. Respecto de la representación de personas jurídicas la Primera Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas¹, dispone lo siguiente:

¹ Aprobado por Resolución N° 038-2013-SUNARP/SN del 15/2/2013, publicado en el diario oficial El Peruano el 19/2/2013 y vigente a partir del 4/4/2013.



RESOLUCIÓN No. - 130-2018-SUNARP-TR-L

"Cuando en el acto a inscribir intervenga el representante de la persona jurídica con poder inscrito en la partida registral, el Registrador verificará los alcances de sus facultades y vigencia a través del sistema informático.

Excepcionalmente, cuando la persona jurídica se encuentre inscrita en una Oficina Registral distinta y, por la extensión de la partida el sistema informático no permita visualizarla de manera oportuna, o cuando sea indispensable recurrir al título archivado, el Registrador solicitará a la gerencia de personas jurídicas o a la gerencia registral de la Oficina Registral en la que se encuentra inscrita la persona jurídica, que disponga la expedición, por el Registrador o abogado certificador competente, del certificado que acredite la vigencia de la representación invocada.

La solicitud a que se refiere el párrafo anterior será formulada por correo electrónico u otro medio que permita confirmar la recepción, debiendo ser atendida en el plazo máximo de tres días.

Cuando en el acto a inscribir intervenga un representante de la persona jurídica con poder no inscrito en la partida registral, bastará que se adjunte al título la documentación necesaria para que el Registrador efectúe la verificación de la representación voluntaria, conforme lo dispone el inciso g) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. El Registrador no requerirá la inscripción previa del acto de representación voluntaria" (Lo resaltado es nuestro).

De acuerdo a esta disposición es posible que el representante de una persona jurídica actúe en nombre de ésta **sin necesidad de que inscriba previamente su representación, siempre que se trate de representación voluntaria, pues de tratarse del ejercicio de la representación orgánica que podría ostentar algún integrante o integrantes del órgano directivo sí se requiere de la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas.**

6. En el presente caso, tal como indica la registradora, las actas insertas que sustentan el proceder de los apoderados que otorgan las escrituras públicas en nombre de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria y la Universidad de Piura no corren inscritas en sus respectivas partidas registrales; sin embargo, conforme al dispositivo reglamentario citado en el considerando precedente, dicha circunstancia no impide su calificación.

Así, según se aprecia de las actas insertas en las escrituras materia de calificación:

- Por **asamblea general extraordinaria del 3/12/2015** de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria (ADEU) se acordó celebrar un contrato de cesión de posición contractual con la Universidad de Piura autorizándose a los señores **Antonio Mabres Torello y César Calvo Cervantes "con poderes inscritos en el asiento 37 de la partida 02022281 del libro de Asociaciones de Lima**, a suscribir todos los documentos e instrumentos públicos, así como aprobar los términos y condiciones necesarios para la implementación del presente acuerdo" (El resaltado es nuestro).
- Por **sesión ordinaria del consejo superior del 5/7/2016** de la Universidad de Piura se acordó celebrar un contrato de cesión de posición contractual con la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria (ADEU) autorizándose a los señores **Sergio Antonio Balarezo Saldaña, Antonio Abruña Puyol y Beatriz Elvira Vegas Chiyón** "para que dos cualquiera de ellos suscriban todos los documentos, términos y condiciones necesarios para la implementación del presente acuerdo, **todos con poderes inscritos en el asiento C00078 de la partida electrónica 11010102 del Registro de Personas Jurídicas Creadas por Ley de Piura**" (El resaltado es nuestro).
- Por **sesión extraordinaria del consejo superior del 8/7/2016** de la Universidad de Piura se aprobó la suscripción de resolución contractual del contrato de arrendamiento de inmuebles con la Congregación Hermanos Maristas del Perú,



RESOLUCIÓN No. - 130 -2018-SUNARP-TR-L

así como la celebración de dos contratos de arrendamiento con la Congregación Hermanos Maristas del Perú, autorizándose a los señores **Antonio Abruña Puyol** y **Beatriz Elvira Vegas Chiyón** "ambos con poderes debidamente inscritos en el asiento C00078 de la partida electrónica 11010102 del Registro de Personas Jurídicas Creadas por Ley de Piura, a suscribir la minuta y escritura pública correspondientes, así como de todos los documentos, términos y condiciones, necesarios para la implementación del presente acuerdo" (El resaltado es nuestro).



- Por **asamblea general extraordinaria del 28/11/2016** de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria (ADEU) se aprobó celebrar dos contratos de arrendamiento con la Congregación Hermanos Maristas del Perú autorizándose a los señores **César Calvo Cervantes** y **Óscar Armando Sebastiani Vargas** "ambos con poderes inscritos en el asiento 37 de la partida 02022281 del libro de Asociaciones de Lima, a suscribir la minuta y escritura pública correspondientes, así como de todos los documentos, términos y condiciones necesarios para la implementación del presente acuerdo" (El resaltado es nuestro).

Como puede verse, de las actas en mención consta que sin perjuicio de las facultades otorgadas a los representantes designados por la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria y la Universidad de Piura para celebrar los actos materia de rogatoria, éstos ya ostentaban la condición de apoderados inscritos en los asientos A 00037 y C 00078 de las partidas electrónicas N° 02022281 y N° 11010102 de los Registros de Personas Jurídicas de Lima y de Piura, respectivamente.

7. En efecto, de la remisión a las partidas registrales de las personas jurídicas podemos ver que:

- En la partida electrónica N° 02022281 del Registro de Personas Jurídicas de Lima corre inscrita la **Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria**.

En el asiento A 00023, rectificado por el asiento A 00025, se registró que por asamblea general del 19/7/2006 se aprobó, entre otros acuerdos, el régimen de poderes de representación de la persona jurídica conforme al siguiente detalle:

(...)

5.- Disposición o adquisición de bienes inmuebles: Dos apoderados del grupo A, o uno del grupo A conjuntamente con uno del grupo B, podrán comprar, vender, arrendar, gravar, hipotecar, permutar, dar en uso o en cualquier otra forma, obligar y disponer de los bienes inmuebles que tenga o pudiera tener la Asociación, adquirirlos bajo cualquier título, conviniendo el precio, forma de pago, plazos y demás condiciones del contrato.

6.- Disposición o adquisición de bienes muebles: Dos apoderados del grupo A, o uno del grupo A conjuntamente con uno del grupo B, podrán comprar, vender, arrendar, y disponer de bienes muebles de la Asociación, por el plazo, tiempo, precio y demás condiciones que era conveniente, recibir donaciones y legados, desalojar inquilinos, cobrar las cantidades que se adeuden a la asociación, exigir la entrega de bienes muebles, otorgar recibos y/o cancelaciones.

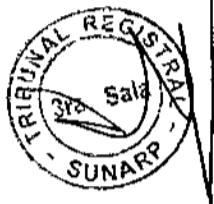
(...)

8.- Facultades para celebrar los acuerdos: Dos apoderados del grupo A, o uno del grupo A conjuntamente con uno del grupo B, podrán celebrar convenios y acuerdos con instituciones públicas y privadas, nacionales o extranjeras que sirvan de apoyo al desarrollo de actividades promovidas por la asociación, y en general celebrar cualquier clase de contrato conveniente a los intereses de la asociación.

(...)"

RESOLUCIÓN No. - 130 -2018-SUNARP-TR-L

En el **asiento A 00037** de la citada partida corre registrado que por asamblea general del 2/3/2012 se aprobó, entre otros acuerdos, otorgar las facultades correspondientes del **grupo A** (asiento A 00023) a las siguientes personas: Héctor Manuel Viera Petit Jean, **Antonio Mabres Torello**, **Oscar Armando Sebastiani Vargas**, **César Calvo Cervantes**, Antonio Abruña Puyol y David Kurt Baumann Samanez.



- En la partida electrónica N° 11010102 del Registro de Personas Jurídicas de Piura corre inscrita la **Universidad de Piura**.

En el **asiento C 00078** se registró que por sesión ordinaria del consejo superior del 14/7/2014 se aprobó, entre otros acuerdos, ratificar los poderes de los siguientes representantes del **grupo A**: **Sergio Antonio Balarezo Saldaña**, **Antonio Abruña Puyol**, Eduardo David Solano Delgado, Antonio Mabres Torello, Miguel Ferré Trenzano, José Guillermo Wilfredo Garrido Lecca Arimana, César Calvo Cervantes, William Zapata Jiménez, Jacqueline Mariela García Rojas, Jorge Eduardo Arbulú Carrasco y **Beatriz Elvira Vegas Chiyón**, quienes gozarán, entre otras, de las siguientes facultades:

"(...)

SEGUNDA: Dos cualquiera de los integrantes del Grupo A quedan facultados para:

1) Comprar, vender, gravar o hipotecar, permutar o en cualquier otra forma, inclusive la donación, obligar y disponer de los bienes muebles e inmuebles que tenga o pudiera tener la universidad en la república del Perú, adquirirlos por cualquier causa, razón o título, conviniendo libremente el precio, forma de pago, plazo y demás condiciones de los contratos cualquiera que fuese la naturaleza del acto, dar en prenda, afianzar e intervenir, todos estos actos con la aprobación del Consejo Superior de la Universidad de Piura.

2) Arrendar por el plazo, tiempo, precio y demás condiciones que crea conveniente; desalojar los arrendatarios y en general, celebrar cualquier clase de contratos convenientes a los intereses de la Universidad, excepto los señalados en el numeral 2 de la cláusula primera² para los que basta un solo representante, otorgando los respectivos instrumentos públicos y/o privados que sean necesarios para ello.

3) Suscribir todo tipo de convenios, con entidades nacionales o extranjeras que sirvan de apoyo al desarrollo de las actividades promovidas por la Universidad, incluidos los relacionados a temas ambientales. Los convenios que sean firmados por el Rector de la Universidad, no requerirán de firma adicional.

"(...)".

8. Conforme a lo expuesto, quienes otorgaron las escrituras signadas con los kárdex N° 100262, N° 100263, N° 100264, N° 100265, N° 100266 y N° 100267 en representación de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria y la Universidad de Piura, ya ostentaban la condición de **apoderados del grupo A**, contando con **poderes especiales** para realizar actos de disposición de bienes, así como **poder general** para celebrar toda clase de contratos convenientes a los intereses de sus representadas, lo que comprende actos de administración conforme a lo establecido en el artículo 155 del Código Civil³.

² PRIMERO.- Cualquiera de los señores integrantes del Grupo A queda facultado para:

"(...)

2) Celebrar contratos de trabajo, todo tipo de contratos civiles, incluidos los relacionados a temas ambientales y todo tipo de contratos y convenios con entidades públicas; así como representar a la Universidad de Piura en cualquier proceso de selección ante entidades del Estado.

"(...)

³ Artículo 155 del Código Civil.- El poder general sólo comprende los actos de administración.

El poder especial comprende los actos para los cuales ha sido conferido.

RESOLUCIÓN No. - 130 -2018-SUNARP-TR-L

En todo caso, para el ejercicio de los poderes antes descritos era necesario que uno de los apoderados del grupo A intervenga conjuntamente con otro de su misma clase, tal como acontece con los representantes de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria y la Universidad de Piura que otorgaron las escrituras públicas del 2/2/2016.

Estos poderes ya corrían inscritos en las partidas registrales de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria y la Universidad de Piura, encontrándose vigentes a la fecha de otorgamiento de los actos materia de calificación.

9. Siendo que los contratos de arrendamiento sobre predios no constituyen actos de disposición o de gravamen⁴, los poderes especiales (de disposición) y generales (de administración) inscritos en los asientos A 00037 y C 00078 de las partidas N° 02022281 y N° 11010102 eran suficientes para que los apoderados formalicen los actos o contratos cuya inscripción se solicita.

Partiendo de esta premisa, para la formalización de los actos contenidos en las escrituras materia de calificación era innecesario el otorgamiento de facultades adicionales a las ya inscritas en las citadas partidas, y menos aún su previa inscripción en el Registro de Personas Jurídicas conforme exige la registradora.

Entonces, habiéndose acreditado que los apoderados que suscribieron las escrituras públicas del 2/12/2016 en representación de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria y la Universidad de Piura, poseían facultades suficientes para ello, resulta válida su intervención.

Bajo tales consideraciones, corresponde **revocar el segundo extremo de la observación.**

10. En cuanto al plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, señala el artículo 1687 del Código Civil, que puede ser de duración determinada o indeterminada, precisándose en el artículo siguiente que el arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años, salvo que el bien pertenezca a entidades públicas o a incapaces en cuyo caso no puede exceder de seis años. Agrega la norma que todo plazo o prórroga que exceda los términos señalados se entiende reducidos a los plazos máximos.

El Código sustantivo no señala expresamente desde cuándo se computa el plazo determinado o indeterminado del contrato de arrendamiento; sin embargo, acorde a la naturaleza puramente consensual del contrato de arrendamiento que se perfecciona con el solo consentimiento de las partes, se concluye que la vigencia del contrato se da a partir de la fecha de su celebración, salvo que en el mismo contrato se haya diferido su vigencia para una fecha posterior, siendo que en el ámbito registral, la fecha de celebración de un contrato está dada por la fecha de la escritura pública, salvo que la minuta inserta tenga fecha cierta.

Refuerza esta postura la norma contenida en el artículo 1678 del Código Civil, conforme al cual el arrendador está obligado a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estados convenidos y que si no se pactó en el contrato el tiempo ni el lugar de la entrega, debe

⁴ Criterio desarrollado en la Resolución N° 2467-2015-SUNARP-TR-L del 2/12/2015.



RESOLUCIÓN No. - 130 -2018-SUNARP-TR-L

realizarse inmediatamente donde se celebró, salvo que por la costumbre debe efectuarse en otro lugar.

11. En el presente caso se solicita la inscripción de los contratos de arrendamiento sobre los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 49059806, N° 49059922 y N° 07002485 del Registro de Predios de Lima, otorgados por la Congregación de Hermanos Maristas del Perú a favor de la Universidad de Piura y de la Asociación para el Desarrollo de la Enseñanza Universitaria – ADEU, respectivamente.

La registradora observó el título señalando que no puede publicitarse un asiento en el que a la fecha de la presentación del título no se encuentra existente y vigente, pues los arrendamientos contenidos en las escrituras públicas signadas con los kárdex N° 100265, N° 100266 y N° 100267 aún no se encuentran vigentes.

Por lo tanto, corresponde a esta instancia determinar si procede o no la inscripción de contratos de arrendamiento sujetos a plazo suspensivo.

12. Respecto a las modalidades del acto jurídico, esta instancia ha aprobado en el LXXII Pleno Registral realizado los días 22 y 23 de marzo de 2011, el siguiente acuerdo vinculante para todos las Salas de este Tribunal:

ACTO JURÍDICO SUJETO A CONDICIÓN SUSPENSIVA

"Es inscribible el acto modal sujeto a condición, siempre que el cumplimiento de ésta implique una modificación en la situación jurídico real del inmueble".

El citado acuerdo tuvo como sustento el criterio vertido en la Resolución N° 013-2002-SUNARP-TR-T del 30/9/2002, cuyos considerandos pertinentes se transcriben a continuación:

"(...)

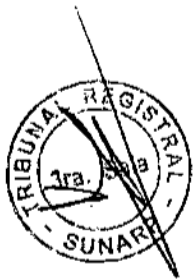
- El inciso 4 del artículo 2019 del Código Civil considera como acto inscribible el cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados a las que estén sujetos los actos registrados. En principio ello excluiría como acto inscribible a la condición misma; sin embargo, una interpretación amplia sobre la funcionalidad de esta norma y del Registro desde el punto de vista de su utilidad jurídica y económica nos lleva a la conclusión que la condición resulta inscribible cuando su cumplimiento implica una mutación de la situación jurídico real del bien inscrito, pues de producirse, el acto no solamente involucraría a los contratantes sino eventualmente a terceros.

- Carecería de toda significación para un contratante ser adquirente de un derecho real sujeto a condición si es que ésta no se inscribe en el registro, pues de cumplirse aquella no podría oponerla válidamente a un tercer adquirente que adquirió el derecho del titular.

- No puede sustentarse la negativa de inscripción el hecho que ésta no sea retroactiva, salvo pacto en contrario, conforme al artículo 177 del Código Civil, porque estando inscrita, el registro otorga cognoscibilidad general respecto de ella, siendo posible su conocimiento por todos, y en tal medida es oponible frente a terceros.

- Cualquier tercero que contrate respecto de ese bien no podrá alegar que los eventuales efectos del cumplimiento de la condición no le afectan, pues al estar inscrita la condición, enerva los efectos de la fe pública registral.

- El hecho que el potencial adquirente tenga solo un derecho personal no constituye óbice para la inscripción de la condición, pues se trata de



RESOLUCIÓN No. - 130-2018-SUNARP-TR-L

posibilitar que este eventual adquirente pueda invocar la adquisición condicionada con carácter erga omnes.

- De no ser así, los pactos de reserva de propiedad y/o retroventa (típicos derechos personales) no resultarían inscribibles. Nuestro sistema registral los admite como actos inscribibles en el inciso 3 del artículo 2019, y ambos llevan implícitas condiciones. Así, en el pacto de reserva de dominio, la transferencia de la propiedad del bien queda sujeta a la condición suspensiva del pago total del precio o una parte de él.

- En otras palabras: la naturaleza del derecho inscribible y/o el momento de la adquisición del derecho real resultan aspectos secundarios al momento de determinar la relevancia del acto: importará más la oponibilidad y la necesidad de brindar certeza y seguridad a la contratación.

- Finalmente, el artículo 173 del Código Civil faculta al adquirente a realizar actos conservatorios. Vidal Ramírez ha señalado que entre esos actos conservatorios puede contarse la inscripción o anotación preventiva del derecho. (...)"

13. Si bien es cierto que el acuerdo descrito en el considerando que antecede está referido a la condición suspensiva y a derechos reales, nada obsta que pueda ser aplicado a un contrato de arrendamiento sujeto a "plazo suspensivo", como una modalidad del acto jurídico que se encuentra normado en el artículo 178 del Código Civil que señala lo siguiente:

"Cuando el plazo es suspensivo, el acto no surte efecto mientras se encuentre pendiente. (...)"

En tal sentido, no es necesario exigir la vigencia del contrato para acceder a la inscripción de los contratos de arrendamiento, pues tal como se señalara, al tratarse de contratos sujetos a plazo suspensivo, éstos surtirán efectos a la fecha del inicio del plazo del arrendamiento, pudiendo – pendiente dicho plazo- publicitarse el contrato de arrendamiento que recién surtirá efectos al cumplirse dicho plazo.

14. Por tanto, podemos concluir que resultan inscribibles los contratos de arrendamiento materia de rogatoria, sujetos a plazo suspensivo, en virtud de que el Registro tiene como finalidad brindar seguridad jurídica y económica a los contratantes, siendo oponible su inscripción frente a terceros, es así que éstos no podrán alegar que el cumplimiento del plazo suspensivo no le afecta pues al estar inscrito en el Registro enerva los efectos de la fe pública registral.

Por lo tanto, corresponde **revocar el tercer extremo de la observación** formulada por la registradora.

15. Cabe realizar la calificación respecto a la determinación de los bienes materia de arrendamiento. Sobre ello al respecto se pacta lo siguiente:

"1.- Calle Mártir Olaya 162 – **no incluye la casa cuyo ingreso es Calle Bellavista 161 y 169⁵. (...)**

3.- Calle San Ramón 232 – **no incluye aproximadamente 45.00 metros cuadrados (NOTA: área por definir), ni tampoco área para diez estacionamientos (área destinada a parqueo interior)⁶ (...)"** (resaltado es nuestro).

⁵ Inscrito en la partida electrónica N° 49059922 del Registro de Predios de Lima.

⁶ Inscrito en la partida electrónica N° 49059806 del Registro de Predios de Lima.



09



RESOLUCIÓN No. - 130 -2018-SUNARP-TR-L

Como puede advertirse, el arrendamiento no versa sobre el íntegro de los predios, resultando la descripción realizada en el contrato genérica, al no haber individualizado el área y medidas perimétricas de la parte afecta al arrendamiento.

Resulta necesario que las partes individualicen la parte de los predios afecta al arrendamiento, por cuanto no hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria⁷, no cabe admitir un arrendamiento sobre un área por definir. Por lo tanto, corresponde a las partes individualizar el área que está afecta al contrato y el área a ser excluida.

Asimismo, para la inscripción del arrendamiento que afecte parte de los predios, como en el presente caso, no se requerirá la independización previa. Sin embargo, deberá presentarse los planos que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, máxime si de los antecedentes registrales no se puede determinar ello⁸.

En consecuencia, corresponde declarar que el presente título adolece del defecto subsanable advertido en el presente numeral, de conformidad al artículo 33 inciso c.2) del RGRP.

Con la intervención de la vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar, autorizada mediante Resolución N° 278-2017-SUNARP/SN del 27/12/2017, y con la intervención del vocal (s) Guido David Villalva Almonacid, autorizado mediante Resolución N° 299-2017-SUNARP/SN del 21/12/2017.

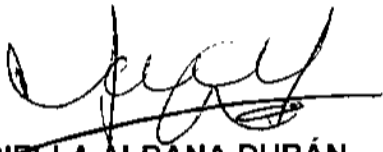
Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR las observaciones formuladas por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DECLARAR** que adolece del defecto subsanable señalado en el numeral 15 de la presente resolución, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.

Regístrese y comuníquese.




NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta (e) de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral


GUIDO DAVID VILLALVA ALMONACID
Vocal (s) del Tribunal Registral

Z:\Resoluciones\2018\1447341-2017.docx
p jr/LA

⁷ Conforme el artículo 1359 del Código Civil.

⁸ **Artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.- Gravámenes o cargas que afectan parte del predio**

Para la inscripción del arrendamiento, derecho de uso, derecho de habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso que afecten parte del predio, no se requerirá la independización previa. Sin embargo, deberá presentarse los planos que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, salvo que ésta se pueda determinar de los antecedentes registrales.

