



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2544 -2019-SUNARP-TR-L

Lima,

03 OCT. 2019

APELANTE(S) : **WENCESLAO MORENO CUENCA**
TÍTULO : N° 1143574 del 16/5/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 2352 del 31/7/2019.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Arrendamiento.
SUMILLA :

CALIFICACIÓN DE REPRESENTACIÓN

Cuando al acto que se solicita inscribir comparecen los intervinientes representados por apoderados, la calificación registral comprenderá la verificación de la suficiencia de los poderes para la realización del acto de que se trate. En el caso de las personas jurídicas creadas por Ley, como es el caso de las Universidades, dado que no resulta exigible la inscripción de las facultades de los representantes de dicho ente para celebrar determinado contrato, la calificación registral debe realizarse respecto de los documentos que se presenten adjuntados en el título para acreditar tales facultades.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del arrendamiento otorgado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos a favor de Flamel S.A.C. respecto de parte del predio inscrito en la partida electrónica N° 07016298 del Registro de Predios de Lima.

Para dicho efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 25/4/2016 expedido por el notario de Lima Carlos Antonio Herrera Carrera.
- Copia certificada de la Resolución Rectoral N° 03164-R-07 del 15/6/2007 expedida por la Secretaria General de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Martha Carolina Linares Barrantes el 28/1/2019.
- Escrito del 30/5/2019 suscrito por Wenceslao Moreno Cuenca.
- Copia certificada de la Resolución Rectoral N° 01710-CR-97 del 3/4/1997 expedida por la Secretaria General de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Martha Carolina Linares Barrantes el 28/1/2019.
- Escrito del 16/6/2019 suscrito por Wenceslao Moreno Cuenca.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Carla Fabiola Cano Freitas formuló observación al título en los siguientes términos:

Señor(es):



RESOLUCIÓN No. - 2544 -2019-SUNARP-TR-L

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es), acorde con la(s) norma(s) que se cita(n):

Revisado el escrito presentado vía reingreso, se concluye que este no subsana la observación formulada; por lo que, la misma se reitera:



Visto el reingreso, de acuerdo al Reglamento de Arrendamiento o Concesión de Locales para servicios Comerciales de la UNMSM aprobado por Resolución Rectoral N° 01710-CR-97 del 03/04/1997, la duración del contrato en ningún caso deberá exceder de un año calendario, bajo pena de nulidad cualquier otra duración pactada. (Art. 18 literal h). En el presente caso el arrendamiento ha sido pactado por seis (06) años, sírvase aclarar la contradicción con el Reglamento adjuntado.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Si bien el plazo pactado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento materia de rogatoria "contradice" lo dispuesto por el literal h) del artículo 18° del Reglamento de Arrendamiento o Concesión de Locales para Servicios Comerciales de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, aprobado por Resolución Rectoral N° 01710-CR-97 del 3/4/1997, ello no invalida este contrato, y, por tanto, no impide su inscripción registral, ya que su duración fue convenido libremente por las partes en ejercicio de su libertad contractual, sin contrariar lo normado imperativamente por el primer párrafo del artículo 1688° del Código Civil.

- Si el mencionado artículo 1688°, en su primer párrafo establece que no puede ser mayor de seis años el plazo del contrato de arrendamiento cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas, el tan mencionado Reglamento aprobado por Resolución Rectoral, no puede limitar y/o reducir su duración a un plazo menor.

- Se debe recordar que, de acuerdo al artículo 1355° del Código Civil, solo la ley, por consideraciones de interés social público o ético puede imponer reglas o establecer limitaciones al contenido de los contratos por lo que una norma privada como es el Reglamento de Arrendamiento o Concesión de Locales para Servicios Comerciales de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, que ni siquiera ha sido publicada, puede prevalecer sobre la voluntad de las partes.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Fojas 321 del tomo 72 que continúa en la partida electrónica N° 07016298 del Registro de Predios de Lima.

El inmueble ubicado con frente al Jirón Cuzco/Calle Zamudio N° 735, en el cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, se encuentra inscrito a fojas 321 del tomo 72 que continúa en la partida electrónica N° 07016298 del Registro de Predios de Lima, siendo su titular registral la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES



RESOLUCIÓN No. - 2544 -2019-SUNARP-TR-L

Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Cuáles son los alcances de la calificación registral a la representación invocada por los otorgantes del derecho?

VI. ANÁLISIS



1. La calificación registral¹ constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el Registrador y en su caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. El artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos contempla los aspectos que involucra la calificación registral. Así, en el literal g) se señala que las instancias registrales deberán:

“g) Verificar 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, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros”.

Por lo tanto, uno de los aspectos que el registrador debe evaluar es la representación de los otorgantes del acto o contrato sometido a su inscripción. Así, en el caso de transferencias de bienes efectuadas por personas jurídicas, se determinará si los sujetos que intervienen en representación de aquéllas tienen facultades para obligar a su representada.

¹ Al respecto, señala Peña Bernaldo de Quiroz, citado por Antonio Manzano Solano, que “... calificar es decidir si el hecho del cual se solicita el asiento llega al Registro con los requisitos exigidos para que sea registrable, es decir, determinar si conforme a la Ley, procede o no practicar el asiento solicitado”. Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de Universitarios, Volumen II, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. J. San José, S.A., Madrid, pág. 570.

**RESOLUCIÓN No. - 2514 -2019-SUNARP-TR-L**

3. En cuanto a las personas jurídicas creadas por Ley, como es el caso de las universidades, esta instancia ha señalado² que dado que estas adquieren su personalidad jurídica en mérito a su ley de creación y siendo su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas de carácter facultativo³, no resulta exigible la inscripción de las facultades de los representantes de dicho ente para celebrar determinado contrato, siendo suficiente que dichas facultades se presenten conjuntamente con el título respectivo.

En ese sentido, a efectos de verificar las facultades de los representantes de una universidad en determinado contrato se deberá estar a los documentos emitidos por dicha entidad en los que conste la representación invocada, no siendo exigible que esta se inscriba en el Registro de Personas Jurídicas.



4. En el presente caso, se solicita la inscripción del arrendamiento otorgado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos a favor de Flamel S.A.C. respecto de parte del predio inscrito en la partida electrónica N° 07016298 del Registro de Predios de Lima, a tal efecto se ha presentado el parte notarial de la escritura pública del 25/4/2016 expedido por el notario de Lima Carlos Antonio Herrera Carrera, en el cual, respecto a la representación de la citada universidad se señala:

"(...)

Minuta:

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de arrendamiento de local comercial que celebra de una parte la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (...), representada por el Director General de Administración Ing. Julio César Sandoval Inchaustegui (...) nombrado según Resolución Rectoral N° 00012-R-16 y la Jefa de la Unidad de Administración de Fincas, la Abog. Violeta Salazar Mendoza (...) nombrada según resolución Rectoral N° 00762-R-15; (...) **quienes actúan según las facultades que les confiere el Reglamento de Arrendamiento o Concesión de Locales para Servicios Comerciales de la Universidad**, aprobado mediante Resolución Rectoral N° 01710-CR-97 de fecha 03 de abril de 1997 (...). (El resaltado es nuestro)

Conforme se advierte se ha señalado que las facultades de los representantes de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos se encuentran contenidas en el Reglamento de Arrendamiento o Concesión de Locales para Servicios Comerciales de la Universidad aprobado por Resolución Rectoral N° 01710-CR-97 del 3/4/1997; en tal sentido, corresponde verificar el contenido del citado reglamento a efectos de establecer la suficiencia de la representación invocada.

5. Revisado el reglamento antes indicado, se advierte que, en su Capítulo II, entre otros, establece:

"(...)

CAPITULO II

DE LOS CONTRATOS

Art. 16° **Los contratos de arrendamiento** y los de concesión se firmarán obligatoriamente por dos personas por parte de la Universidad, como

² Véase la Resolución N° 1293-2009-SUNARP-TR-L del 18/8/2009.

³ Al respecto, el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas en su artículo 27 señala que: "La inscripción de la persona jurídica en el Registro de Personas Jurídicas creadas por ley tiene carácter declarativo y es facultativa. (...)"



RESOLUCIÓN No. - 2544 -2019-SUNARP-TR-L

propietaria. Uno de ellos es el Director General de Administración y el otro la máxima Autoridad de la dependencia en que se halle ubicado el inmueble.

(...)

Art. 18° **El contrato obligatoria e imprescindible contendrá las cláusulas que determinen:**

a) En caso de falta de pago de dos y medio meses de arrendamiento y/o pago de la concesión, la Universidad, de pleno derecho iniciará la acción legal pertinente para el lanzamiento del arrendatario o concesionario del inmueble.

(...)

c) **Que los inmuebles arrendados u otorgados en concesión no pueden ser sub – arrendados, cedidos en todo o en parte a terceros.**

(...)

h) **Que la duración del contrato en ningún caso deberá exceder de un año calendario,** bajo pena de nulidad cualquier otra duración pactada.

(...)"

Posteriormente, mediante Resolución Rectoral N° 03164-R-07 del 15/6/2007 se modifica el artículo 16 del citado reglamento, quedando redactado de la siguiente manera:

"Art. 16° Los Contratos de Arrendamiento se firmarán obligatoriamente por dos personas por parte de la Universidad como propietaria, en tal sentido suscribirán:

a) El Decano de la Facultad o la máxima autoridad de la dependencia universitaria, según corresponda y el Director General de Administración de la Universidad; los Contratos de Arrendamiento de Locales Comerciales, que se ubiquen al interior de los distintos recintos universitarios.

b) **El Director General de Administración y el Jefe de la Unidad de Administración de Fincas** los Contratos de Arrendamiento de Locales Comerciales o Casa Habitación ubicados fuera de los recintos o dependencias universitaria, previo proveído interno del Despacho Rectoral y/u opinión favorable emitida por la Oficina General de Asesoría Legal."

De lo señalado en el reglamento se advierte que, en efecto, tanto el Director General de Administración como el Jefe de la Unidad de Administración de Fincas se encuentran facultados para suscribir en forma conjunta los contratos de arrendamiento de los locales comerciales ubicados fuera del recinto universitario. Asimismo, se advierte que se establece el contenido mínimo obligatorio de estos contratos de arrendamiento, dentro del cual se encuentra el plazo máximo de duración y la prohibición de subarrendamiento.

En ese sentido, esta instancia considera que, al señalar tal contenido mínimo obligatorio, el reglamento ha establecido limitaciones a las facultades otorgadas; así, los citados representantes no podrán contratar de modo distinto a lo señalado en dicho reglamento, pues ello sería exceder las facultades otorgadas.

6. Revisada la escritura pública del 25/4/2016 se advierte que, entre otros, señala:

"(...)

Cuarto. – Plazo del Contrato

**RESOLUCIÓN No. -2544 -2019-SUNARP-TR-L**

El plazo de arrendamiento forzoso por ambas partes, queda fijado en seis (06) años, teniendo como fecha de inicio el 01 de marzo de 2016 venciéndose el 28 de febrero del 2022. Las partes contratantes podrán convenir en mutuo acuerdo en la renovación del contrato de arrendamiento, debiendo la arrendataria solicitarlo notarialmente a la arrendataria dentro del plazo de 60 días anteriores al vencimiento del plazo, bajo nuevas condiciones contractuales. (...)

Asimismo, se advierte que se ha autorizado expresamente el subarrendamiento de los stands que se construyeran en el local comercial arrendado.

En ese sentido, se puede advertir que los representantes de la universidad han celebrado un contrato de arrendamiento excediendo las facultades otorgadas en el reglamento citado en el punto anterior, pues se ha autorizado el subarrendamiento del predio y se ha pactado un plazo máximo distinto al previsto.

En consecuencia, corresponde **confirmar la observación formulada**, por los distintos fundamentos expresados en el presente análisis.

Cabe mencionar que, a diferencia de lo manifestado por el recurrente, esta instancia considera que la denegatoria no contraviene el principio de libre determinación de las partes, sino que se funda en las limitaciones a la representación expresamente señaladas en el documento en el que se otorga las facultades, no pudiendo los representantes de la universidad exceder los poderes otorgados.

Estando a lo acordado por unanimidad,

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los distintos fundamentos señalados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal del Tribunal Registral