

Dirección Técnico Normativa
Opinión

Expediente N°: 85020
T.D.: 18018874

OPINIÓN N° 125-2020/DTN

Solicitante: SUNARP - Zona Registral N° XI- Sede Ica.

Asunto: Continuación de contrato de arrendamiento

Referencia: Formulario DTN de fecha 03.NOV.2020

1. ANTECEDENTES

Mediante el documento de la referencia, el señor José Luis Roque Murga Bonilla, Jefe de la Unidad de Administración, formula varias consultas sobre la continuación del contrato de arrendamiento.

Antes de iniciar el desarrollo del presente análisis, es necesario precisar que las consultas que absuelve este Organismo Técnico Especializado son aquellas referidas al sentido y alcance de la normativa de contrataciones del Estado, planteadas sobre temas genéricos y vinculados entre sí, sin hacer alusión a asuntos concretos o específicos, de conformidad con lo dispuesto por el literal n) del artículo 52 de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobada a través de la Ley N° 30225 y modificada por el Decreto Legislativo N° 1444, así como por el numeral 3 del acápite II del Anexo N° 2 de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF y modificado mediante Decreto Supremo N° 377-2019-EF.

En ese sentido, las conclusiones de la presente opinión no se encuentran vinculadas necesariamente a situación particular alguna.

2. CONSULTA Y ANÁLISIS¹

Para efectos de la presente opinión se entenderá por:

- **“Ley”** a la aprobada mediante Ley N° 30225 y modificada por el Decreto Legislativo N° 1444, vigente a partir del 30 de enero de 2019.
- **“Reglamento”** al aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF, modificado por el D.S. N°377- 2019-EF.

¹ La consulta N°2 que se consigna en el documento de la referencia está referida a un caso concreto. En vista de que las opiniones que puede emitir este Organismo Técnico Especializado –de acuerdo con el artículo 52 de la Ley y el TUPA del OSCE- son aquellas de carácter genérico, la referida consulta no podrá ser absuelta.

Dicho lo anterior, las consultas formuladas son las siguientes:

2.1. “Es factible continuar con la contratación del servicio de arrendamiento con los herederos cuando se conforme la sucesión intestada. En tal caso, todos los herederos deberán contar con RNP o sólo los herederos autorizados con poder para la suscripción del contrato. Asimismo, los herederos autorizados deberán contar cada uno con su CCI para realizar el pago o bastará con que uno de ellos disponga del CCI para ser el destinatario del pago.” (Sic)

2.1.1. De manera previa, es necesario aclarar que este Organismo Técnico Especializado no puede pronunciarse –en vía de opinión- respecto de casos concretos. Asimismo, tampoco puede emitir opinión sobre la interpretación de normas distintas a aquellas que conforman la normativa de Contrataciones del Estado².

En primer término, corresponde mencionar que, de acuerdo con el literal j) del artículo 27 de la Ley, el arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles puede ser contratado mediante contratación directa. Como se ha señalado, mediante distintas opiniones emitidas por esta Dirección³, la justificación de ello radica en que resulta inviable realizar un procedimiento de selección competitivo, donde concurren distintas ofertas de inmuebles con diferentes características que buscan igualmente suplir la necesidad de la Entidad, toda vez que para el arrendamiento o la adquisición de un bien inmueble, es fundamental que el bien cumpla con determinadas características particulares que la Entidad ya ha identificado y que le permitirán cumplir con sus funciones institucionales.

Por su parte, cabe mencionar que, de acuerdo con el numeral 142.6 del artículo 142 del Reglamento, el plazo del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles puede ser renovable hasta por 3 años. Al respecto, queda claro que la renovación del contrato debe ser realizada con quien se suscribió el contrato primigenio, esto es, con el arrendador-contratista.

Ahora, la presente consulta plantea la situación del fallecimiento de la persona que celebró el contrato de arrendamiento, presentándose -ante ello- el problema de si es posible, o no, renovar dicho contrato con sus herederos. Al respecto, se debe mencionar que sólo es posible resolver la cuestión planteada a partir de un análisis del caso concreto, considerando toda la normatividad que pueda estar involucrada con éste; ello se torna más patente si se considera que el devenir de un bien inmueble tras la muerte de quien ejercía la propiedad, dominio o algún otro tipo de derecho real, puede verse afectado por normas que son ajenas a la normativa de Contrataciones del Estado vinculadas al derecho sucesorio y que este Organismo Técnico Especializado no tiene competencia para interpretar.

² La normativa de Contrataciones del Estado se encuentra conformada por la Ley, el Reglamento y las normas de observancia obligatoria emitidas por el OSCE.

³ A modo de ejemplo, la Opinión 025-2020/DTN.

Dirección Técnico Normativa
Opinión

- 2.1.2. Sin perjuicio de lo anterior es necesario precisar que el artículo 159 del Reglamento, en concordancia con el artículo 37 de la Ley, establece lo siguiente: *“sólo procede la cesión de posición contractual del contratista, en los casos de transferencia de propiedad de bienes que se encuentren arrendados a las Entidades, cuando se produzcan fusiones, escisiones o que exista norma legal que lo permita expresamente”*.

Al respecto, una lectura de los supuestos en los que procede la cesión de posición contractual en las contrataciones públicas, nos permite afirmar que, a diferencia de lo que ocurre en los contratos entre privados, ésta no es un acto de autonomía privada⁴, sino el **efecto** que tiene en el contrato público un acto o hecho externo a éste⁵.

Así, por ejemplo, de acuerdo con la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades, en una fusión por absorción, la persona absorbida se extingue y transmite sus derechos y obligaciones a la absorbente. En tal escenario, en caso la persona absorbida tuviese la posición de contratista en un contrato público, ésta se transmitiría a la absorbente **como efecto** de la fusión, en concordancia con lo establecido en el citado artículo 159 del Reglamento.

- 2.1.3. Ahora, en relación a lo que es materia de consulta, es preciso remarcar que uno de los supuestos en los que opera la cesión de posición contractual en las contrataciones públicas es **cuando se transfiera la propiedad de bienes arrendados a entidades públicas.**

En línea con lo mencionado en el numeral anterior, de acuerdo con el artículo 159 del Reglamento, cuando se hubiese transferido el derecho de propiedad de quien – en el marco de un contrato público de arrendamiento vigente- tenía la posición de contratista arrendador, operará –como efecto- la cesión de posición contractual; es decir, será el nuevo titular del derecho de propiedad quien sustituya a dicho contratista arrendador en el contrato público de arrendamiento vigente.

Expuesto lo anterior, cabe anotar que el artículo 159 del Reglamento establece que procede la cesión de posición contractual *“cuando se transfiera la propiedad de*

⁴ De acuerdo con el artículo 37 de la Ley, **la cesión de posición contractual se encuentra, en principio, prohibida en el ámbito de la contratación pública.** Ello resulta natural, pues, en virtud de que el contratista ha sido seleccionado en el marco de un procedimiento competitivo, no resultaría razonable que luego de suscrito el contrato, éste ceda sus obligaciones contractuales a un tercero que no participó en la competencia.

⁵ Respecto de la Cesión de posición contractual como efecto, resulta muy ilustrativo lo desarrollado por el maestro italiano Vincenzo Roppo: *“La cesión entendida como efecto es la transferencia de la posición de un contratante a otro sujeto, que le subentra en la relación con la contraparte. La cesión-efecto puede ser consecuencia de una cesión-acto: y entonces se habla de cesión voluntaria, porque la transferencia deriva de la voluntad de los sujetos involucrados, y más precisamente de un contrato entre ellos. **Pero puede ser también consecuencia de un diverso supuesto de hecho, al cual la ley vincula el efecto de transferir a X la posición contractual de A,** que deriva de su precedente contrato con B; se habla entonces de cesión legal del contrato”* (El resaltado es agregado) Vincenzo Roppo. El Contrato. Gaceta Jurídica. Traducción de Eugenia Ariano Deho. Primera Edición Peruana. Lima, 2009. Pag. 547.

bienes arrendados a las Entidades”, sin exigir algún requisito adicional, como –por ejemplo- que dicha transferencia se justifique en un título o causa jurídica específica. En tal medida, si tras el fallecimiento del titular del derecho de propiedad de un bien arrendado al Estado, de acuerdo con el caso concreto y las normas de la materia, se determinase que dicho derecho ha sido transmitido a otro sujeto, será éste último quien sustituirá al arrendador fallecido en el contrato público de arrendamiento vigente.

- 2.1.4. Respecto de la exigencia de contar con inscripción en el Registro Nacional de Proveedores (RNP), corresponde anotar que el artículo 46 de la Ley, en concordancia con el artículo 9 del Reglamento, dispone que toda persona natural o jurídica que pretenda participar en los procedimientos de selección y/o contratar con el Estado deben inscribirse en el RNP.

No obstante, el artículo 10 del Reglamento establece las excepciones a la regla antes señaladas. Así, de acuerdo con el literal b) de este artículo, no requieren inscribirse como proveedores en el RNP: “(...) las sucesiones indivisas para celebrar contratos de bienes y servicios”.

En el marco de lo anterior, cuando el titular del derecho de propiedad de un bien arrendado al Estado sea una persona natural o jurídica determinada, será obligatorio que ésta cuente con inscripción en el Registro Nacional de Proveedores; no obstante, cuando sea una sucesión indivisa, ésta se encontrará exceptuada de inscribirse en el Registro Nacional de Proveedores.

- 2.1.5. En relación con el código de cuenta interbancaria – CCI, el literal c) del numeral 139.1 del artículo 139 del Reglamento establece que el postor ganador de la buena pro deberá contar con él como requisito para suscribir el contrato, salvo que el proveedor sea un no domiciliado, en cuyo caso deberá presentar el número de su cuenta bancaria y la entidad bancaria en el exterior.

En razón de lo anterior, en caso se determine que se ha producido una cesión de posición contractual, el nuevo contratista deberá presentar el CCI o, en caso de ser no domiciliado, el número de su cuenta bancaria y la entidad bancaria en el exterior.

3. CONCLUSIONES

- 3.1.** El artículo 159 del Reglamento establece que procede la cesión de posición contractual “*cuando se transfiera la propiedad de bienes arrendados a las Entidades*”, sin exigir algún requisito adicional, como –por ejemplo- que dicha transferencia se justifique en un título o causa jurídica específica. En tal medida, si tras el fallecimiento del titular del derecho de propiedad de un bien arrendado al Estado, de acuerdo con el caso concreto y las normas de la materia, se determinase que dicho derecho ha sido transmitido a otro sujeto, será éste último quien sustituirá al arrendador fallecido en el contrato público de arrendamiento vigente.

Dirección Técnico Normativa
Opinión

- 3.2.** Cuando el titular del derecho de propiedad de un bien arrendado al Estado sea una persona natural o jurídica determinada, será obligatorio que ésta cuente con inscripción en el Registro Nacional de Proveedores; no obstante, cuando sea una sucesión indivisa, ésta se encontrará exceptuada de inscribirse en el Registro Nacional de Proveedores.
- 3.3.** En caso se determine que se ha producido una cesión de posición contractual, el nuevo contratista deberá presentar el CCI o, en caso de ser no domiciliado, el número de su cuenta bancaria y la entidad bancaria en el exterior.

Jesús María, 16 de diciembre de 2020.

PATRICIA SEMINARIO ZAVALA
Directora Técnico Normativa

RVC.