



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

Lima, 28 de agosto 2020

APELANTE : **ADIB PEDRO PAREJA CAHUANA**
TÍTULO : N° 3020527 del 16/12/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 12105 del 10/3/2020.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Ampliación de plazo de usufructo.
SUMILLA(s) :

CUOTA IDEAL CORRESPONDIENTE A CÓNYUGE SOBREVIVIENTE

En caso de bienes propios del causante, el cónyuge sobreviviente no adquiere el 50% del bien más una cuota ideal igual al del(os) hijo(s) del causante, sino únicamente la cuota ideal que le corresponde como heredero.

AMPLIACIÓN DE PLAZO DE USUFRUCTO

Procede la inscripción de la ampliación de plazo del usufructo cuando se acredita con instrumento público y fehaciente que la ampliación fue otorgada antes del vencimiento del plazo primigeniamente pactado.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la extensión del plazo de usufructo inscrito en el asiento D00004 de la partida electrónica N° 49070210 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se adjunta la documentación siguiente:

- Escrito del 16/12/2019.
- Parte notarial de la escritura pública de reconocimiento de verdadero propietario, dación en pago y transferencia de propiedad del 7/12/2012 otorgada ante el notario de Lima Aníbal Corvetto Romero.
- Escrito del 21/1/2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Carmen Alicia Valdivia Silva denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

(Se enumera la observación para efectos del análisis a realizar por este Tribunal)



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

“Extensión de plazo de usufructo: Partida N° 49070210.

1.- Estando a su escrito adjunto en el reingreso, cabe manifestar que ésta no se adecúa a la partida registral, cuando manifiestan que el inmueble registrado en la Partida N° 49070210 se encuentra actualmente en copropiedad de los señores Julio Luis Peña Alvarado, Angélica Claro Ayala y Daniel Peña Rodríguez, al desprenderse del antecedente registral, que es copropietario del citado, la sociedad conyugal conformada por Julio Luis Peña Alvarado y Angélica Carmen Claros Ayala, y la sucesión de Danny Daniel Peña Claros conformada por su cónyuge supérstite Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaipa y Daniel Levi Peña Rodríguez.

2.1.- Asimismo, se desprende que el usufructo fue constituido por el causante Danny Daniel Peña Claro a favor de Julio Luis Peña Alvarado sobre el inmueble registrado en la Partida N° 49070210, por el plazo de diez años, el mismo que ya se cumplió, produciéndose su caducidad el 12 de agosto del 2019. 2.2.- Por lo cual no procede atender su solicitud de extensión del plazo de vigencia, máxime, cuando, se advierte modificaciones, en cuanto, al usufructuario que ahora serían los cónyuges Julio Luis Peña Alvarado y Angélica Claros Ayala, y la extensión de la vigencia del usufructo lo declara sólo la cónyuge supérstite.

3.- Ante lo cual, cabe manifestar que sólo procede la renovación o actualización del asiento de inscripción, cuando a la fecha de renovación no hubiera operado la caducidad. En el presente caso en particular el plazo de los diez años de la vigencia del usufructo caducó el 12.08.2019, en todo caso, podrá adjuntarse instrumento público que contenga la constitución del usufructo, en tanto, el usufructo se constituye por el propietario por ley, testamento o acto o contrato unilateral, y conforme el principio de prioridad preferente, los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan se retrotraen a la fecha y hora del asiento de inscripción.

Base Legal: Arts. 31, 32 y numerales IX y X del TP del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, art. 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, arts. 2010, 2011, 100, 1021 del Código Civil”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Sobre el inmueble inscrito en la partida N° 49070210 obra registrado el usufructo de fecha 12/8/2009 otorgado por Danny Daniel Peña Claros a favor de Julio Luis Peña Alvarado. Mediante la declaración de verdadero propietario que consta en la escritura del 7/12/2012



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

- extendida ante el notario Aníbal Corvetto Romero se amplió el plazo del usufructo.
- En efecto, en la cláusula décimo tercera de esta declaración se señala que el usufructo continuaría vigente hasta que se consolide la propiedad a favor de Julio Luis Peña Alvarado y su cónyuge, lo cual aún no ha ocurrido. La consolidación solo se dará cuando el señor Peña y su esposa hayan adquirido el cien por ciento del inmueble. Asimismo, es importante entender que conforme al inciso 6 del artículo 423 del Código Civil, la señora Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaipa representa a su menor hijo y así lo hizo al ampliar el usufructo. Para ello no era necesario autorización judicial previa, pues la constitución del derecho real de usufructo no se encuentra comprendida dentro del listado establecido en el artículo 448 del Código Civil.
 - La registradora señala que la copropiedad del inmueble está dividida entre la sociedad conyugal conformada por Julio Luis Peña Alvarado y Angélica Claros Ayala, además de la señora Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaipa y su menor hijo Daniel Levi Peña Rodríguez, cuando en realidad la copropiedad actualmente se divide de la siguiente manera: la sociedad conyugal conformada por Julio Luis Peña Alvarado y Angélica Claros Ayala y el menor Daniel Peña Rodríguez. Ello se desprende del asiento C00003 de la partida N° 49070210.
 - El derecho de usufructo se constituyó originalmente a favor del señor Julio Peña, pero es obvio que comprendió a su esposa pues ellos conforman una sociedad de gananciales. Sin embargo, en la escritura pública de declaración de verdadero propietario ya se señala expresamente que el usufructo es a favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Luis Peña Alvarado y Angélica Claros Ayala.
 - La señora Graciela Rodríguez contaba con las facultades necesarias para modificar los términos del usufructo en su calidad de representante legal y en el presente caso se pactó extender el plazo del usufructo hasta que los usufructuarios consoliden la propiedad, esto es que sean titulares del cien por ciento (artículo 1021 inciso 3 del Código Civil). En esta misma línea argumentativa y conforme con lo señalado en los artículos 121 y 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, al no haber solicitado la cancelación del asiento de usufructo por caducidad, debe entenderse que la voluntad de las partes era mantener la carga pues de acuerdo con todo lo manifestado anteriormente se había pactado una extensión del plazo.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 49070210 del Registro de Predios de Lima



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

En la citada partida registral corre inscrito el predio ubicado en jirón Sebastián Barranca N° 181-183, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00001 consta registrado que el inmueble *submateria* fue adjudicado a favor de Danny Daniel Peña Claros, soltero, por así haberlo ordenado el 51° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, mediante Resolución N° 69 del 10/11/2004 consentida por Resolución N° 73 del 24/11/2004 (título archivado N° 397049 del 29/11/2004).

En el asiento D00004 consta que Danny Daniel Peña Claros, propietario del inmueble, constituyó usufructo a favor de Julio Luis Peña Alvarado, por el plazo de diez años computados a partir de la fecha de suscripción de la escritura (20/8/2009). Esta inscripción se extendió en mérito a escritura pública del 12/8/2009 otorgada ante el notario de Lima César Francisco Torres Kruger (título archivado N° 596284 del 25/8/2009).

En el asiento C00002 consta que la cónyuge supérstite Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaie y su hijo Daniel Levi Peña Rodríguez han adquirido las acciones y derechos que sobre el inmueble inscrito en esta partida le correspondían al causante Danny Daniel Peña Claros, fallecido el 13/6/2012, por haber sido declarados sus herederos conforme a la sucesión inscrita en la partida N° 12888588 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

En el asiento C00003 obra registrado que la sociedad conyugal conformada por Julio Luis Peña Alvarado y Angélica Carmen Claros Ayala adquirió el 50% de los derechos y acciones, en mérito al reconocimiento como verdaderos propietarios otorgado por Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaie de Peña mediante escritura pública del 7/12/2012 extendida ante el notario de Lima Aníbal Corvetto Romero (título archivado N° 1130082 del 14/12/2012).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera. Con el informe oral del abogado Martín Mejorada Chauca.

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

- Si como consecuencia de la transferencia de propiedad por sucesión intestada la cónyuge supérstite adquirió una cuota ideal como cónyuge y otra como heredera del causante.



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

- Si procede la inscripción de la ampliación de plazo del usufructo.

VI. ANÁLISIS

1. Dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

“a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción; y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos.

(...)

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajuste a las disposiciones legales sobre la materia y cumplan los requisitos establecidos en dichas normas. (...).”

Estando a dichos aspectos, tratándose de la calificación de títulos que contengan actos traslativos de dominio, deberá verificarse su adecuación con los antecedentes registrales, esto es, la identidad del transferente e identificación del predio objeto de traslado, entre otros. Asimismo, corresponderá evaluar que el acto traslativo haya sido otorgado con plena observancia de las normas que lo regulan.

2. Con relación al derecho inscrito del propietario, éste puede ser titular del bien en forma exclusiva o en conjunto con otros. Cuando un bien pertenece a dos o más personas, estamos ante la figura jurídica de copropiedad, conforme a la cual, el bien pertenece por cuotas ideales a sus copropietarios.

En la copropiedad, regulada en los artículos 969 y siguientes del Código Civil, cada copropietario tiene derecho a usar y disfrutar íntegramente el bien común. Ninguno de los copropietarios tiene derecho a propiedad exclusiva sobre parte alguna del bien.

Por ello, en una transferencia, el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se transfiere (no el que el enajenante manifiesta tener), por lo que el registrador debe verificar que efectivamente el titular registral sea propietario del porcentaje que transfiere, acudiendo para ello a la partida registral.

3. El artículo 96 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), con relación a la transferencia de cuotas ideales, establece lo siguiente:



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

“Artículo 96.- Transferencia de cuotas ideales de un predio

En el caso de transferencias de cuotas ideales, en el asiento se indicará, además de los datos previstos en el literal d) del artículo 13, la cuota ideal con respecto a la totalidad del predio que es objeto de la enajenación, circunstancia que debe constar expresamente en el título.

En el caso de transferencia parcial de dos o más copropietarios, deberá especificarse la parte de la cuota ideal que cada quien transfiere.

Cuando se transfiera la integridad de la alícuota que le corresponde a uno de los co-propietarios, no se requiere consignar expresamente en el título el porcentaje transferido”. (Lo resaltado es nuestro).

Esta disposición tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, para brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad¹.

4. La determinación del derecho real es uno de los contenidos del principio de especialidad regulado en el numeral IV del Título Preliminar del TUO del RGRP, así como en el artículo 4 y en el precitado artículo 96 del RIRP.

Con relación a dicho principio, Manzano Solano² señala que “Para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de la misma. Por esta razón, la doctrina hipotecarista habla del principio de especialidad o de determinación, que vale tanto como hablar del principio o regla de necesaria claridad o transparencia”.

De conformidad con el principio de especialidad en los casos de transferencia de cuotas ideales sobre predios debe precisarse el porcentaje o proporción que corresponde al copropietario sobre el bien, porcentaje que deberá guardar relación con lo publicitado por el Registro. En este sentido, lo que el Registro hace es efectuar la publicidad registral del acto traslativo a fin que los terceros puedan saber quién es el copropietario y la cuota ideal que le corresponde sobre el bien.

¹ IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD (RGRP)

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

² MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario para Iniciación y Uso de Universitarios. Volumen II. Procedimiento Registral Ordinario. Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, 1991, págs. 405-406.



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

5. La cuota ideal, en consecuencia, debe ser un porcentaje que permita conocer los alcances del derecho de propiedad del titular registral (copropietario), la misma que va a ser oponible conforme a lo dispuesto en el artículo 2022 del Código Civil³.

Asimismo, en virtud del principio de legitimación contenido en el artículo 2013 del Código Civil⁴ y en el numeral VII del Título Preliminar del TUO del RGRP⁵, se presume que el asiento registral es exacto, válido y faculta al titular registral a actuar conforme a su contenido, es decir, que en los supuestos de transferencias de cuotas ideales de predios se va a presumir que los porcentajes expresados en los asientos registrales corresponden al derecho de copropiedad y en tal sentido podrán ser materia de actos jurídicos dispositivos o de gravamen.

6. Por tanto, resulta claro que el porcentaje de cuota ideal del que es titular el copropietario es el que figura en la partida registral. El porcentaje del cual señale ser propietario el transferente no modifica el porcentaje inscrito del que es titular: puede señalar en la escritura que es propietario único o de una cuota mayor o menor a la que en realidad tiene conforme a la partida. Incluso, puede no señalar en la escritura, cuál es el porcentaje del que es titular.

En tal sentido, el dato relevante para efectos registrales es el porcentaje que se transfiere, por lo que el registrador debe verificar que efectivamente el titular registral sea propietario del porcentaje que transfiere, acudiendo para ello a la partida registral y no a lo que el transferente manifiesta tener.

7. En el caso materia de análisis, se solicita la inscripción de la ampliación del plazo del usufructo inscrito en el asiento D00004 de la partida electrónica N° 49070210 del Registro de Predios de Lima, para cuyo

³ **Artículo 2022 del Código Civil.-** Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

⁴ **Artículo 2013 del Código Civil.-** El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

⁵ **VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN**

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

efecto se acompañó parte notarial de la escritura pública de reconocimiento de verdadero propietario, dación en pago y transferencia de propiedad del 7/12/2012 otorgada por Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaibe de Peña a favor de Julio Luis Peña Alvarado y Angélica Carmen Claros Ayala ante el notario de Lima Aníbal Corvetto Romero.

La registradora denegó la inscripción solicitada señalando, entre otros motivos, que quienes figuran como copropietarias del inmueble *submateria* son la **sociedad conyugal conformada Julio Luis Peña Alvarado y Angélica Carmen Claros Ayala** y la **sucesión de Danny Daniel Peña Claros conformada por la cónyuge supérstite Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaibe de Peña y su hijo Daniel Levi Peña Rodríguez**.

Estando a ello, a fin de dilucidar la titularidad dominial corresponde remitirse a la partida registral a efecto de verificar quienes ostentan dominio sobre el predio.

8. De la revisión de la partida N° 49070210 del Registro de Predios de Lima y según los asientos pertinentes, se advierten las siguientes inscripciones:

- En el asiento C00001 consta inscrito el dominio a favor de Danny Daniel Peña Claros, soltero (100% de acciones y derechos).
- En el asiento C00002 consta registrada la sucesión intestada del causante Danny Daniel Peña Claros, declarándose como sus únicos y universales herederos a su cónyuge supérstite **Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaibe** y a su hijo **Daniel Levi Peña Rodríguez**.

Al respecto, cabe señalar que cuando no existe división y partición respecto de los bienes que conforman la masa hereditaria dejada por el causante, la determinación del porcentaje que corresponde a cada uno de ellos respecto de cada uno de los bienes que conforman aquella masa hereditaria se determina por la aplicación de las normas contenidas en el Código Civil.

Así, conforme al artículo 818 del Código Civil, los hijos tienen iguales derechos sucesorios respecto de sus padres. Por su parte, conforme al artículo 822 del mismo Código, la cónyuge que concurre con los hijos del causante hereda una parte igual a la de un hijo.

Asimismo, respecto de la cónyuge supérstite no resulta de aplicación el artículo 323 del Código Civil⁶, por cuanto el predio constituía bien propio

⁶ **Artículo 323.-** Son gananciales los bienes remanentes después de efectuados los actos indicados en el artículo 322.



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

del causante máxime si con anterioridad a la celebración del matrimonio ambos cónyuges adoptaron el régimen de separación de patrimonios conforme se aprecia del asiento A 00001 de la partida N° 12125403 del Registro Personal de Lima.

Efectivamente, la cónyuge supérstite no adquiere una cuota como cónyuge y otra como heredera, sino que únicamente adquiere una cuota ideal como heredera. Sólo cuando el bien es social, luego de fenecida la sociedad de gananciales por fallecimiento de uno de los cónyuges se efectúa la liquidación correspondiente, adjudicándose en partes iguales el remanente que constituye los gananciales de ambos cónyuges. Sin embargo, en el presente caso, a Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaípe no le corresponden gananciales sobre el inmueble *submateria* pues se trata de un bien propio del causante.

Por tanto, conforme a las consideraciones arriba señaladas, se concluye que el predio objeto de análisis quedó en copropiedad de la cónyuge supérstite y del hijo del cónyuge fallecido en partes iguales, esto es, de **50% de cuotas ideales para cada uno.**

9. Ahora bien, en el asiento C00003 de la partida N° 49070210 obra inscrito que el señor **Julio Luis Peña Alvarado y su cónyuge Angélica Carmen Claros Ayala** adquirieron el **50% de los derechos y acciones** del predio *submateria* en mérito a la transferencia otorgada por **Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaípe** mediante escritura pública de reconocimiento de verdadero propietario, dación en pago y transferencia de propiedad del 7/12/2012.

Como puede verse, en virtud de la transferencia formalizada mediante el mismo instrumento que ahora se presenta, la sociedad conyugal conformada por Julio Luis Peña Alvarado y Angélica Carmen Claros Ayala adquirió una **cuota ideal verificándose que equivale a la totalidad de acciones y derechos de propiedad ostentadas por la transferente (Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaípe) sobre el predio.**

En ese sentido, al no haberse inscrito transferencias de propiedad posteriores a la registrada en el asiento C00003, se obtiene como resultado que el estado de copropiedad sobre el predio se mantiene en las proporciones siguientes:

- Sociedad conyugal conformada por Julio Luis Peña Alvarado y Angélica Carmen Claros Ayala: 50% de cuotas ideales; y
- Daniel Levi Peña Rodríguez: 50% de cuotas ideales.

Los gananciales se dividen por mitad entre ambos cónyuges o sus respectivos herederos.
(...).



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

Como puede verse, la señora Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaipé actualmente no ostenta dominio sobre el predio inscrito en la partida N° 49070210 del Registro de Predios de Lima, por lo que se equivoca la registradora al incluirla dentro del elenco de copropietarios mencionados en la esquila impugnada; es por este motivo, que **se revoca el numeral 1 de la observación.**

10. Según se desprende de los artículos 999 y 1000 del Código Civil, el usufructo es un derecho real que otorga a su titular, el usufructuario, el derecho a usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno, derecho que se puede constituir por ley, por contrato o acto unilateral, o por testamento; cuando el usufructo se constituye por acto jurídico bilateral o contrato es conocido como “**usufructo convencional**”.

En cualquier caso, el derecho de usufructo recae siempre sobre un bien ajeno y otorga a su titular las facultades de uso y disfrute, mas no de disposición, por ser esta atribución exclusiva de su propietario. Como señala Borda, el usufructo: “Confiere el derecho de usar y gozar de una cosa; ésta es, en verdad, la esencia del usufructo. En cambio, el usufructuario no tiene el derecho de disponer de la cosa (...)”⁷.

En tal sentido, el usufructo constituye en realidad un gravamen para su propietario, porque por medio de dicho derecho real se confiere a un tercero, el usufructuario, en forma temporal el ejercicio de ciertas facultades propias de la propiedad, como son el uso y el disfrute, con exclusión del propietario.

11. El artículo 1001⁸ del Código Civil destaca que el usufructo tiene carácter temporal. Es natural que así sea en tanto el usufructo es un derecho separado de la propiedad, pues la desmembración del derecho no podría durar indefinidamente.

Asimismo, el artículo en mención fija la duración máxima del usufructo en dos casos:

- El usufructo constituido en favor de una persona jurídica no puede exceder de treinta años y cualquier plazo mayor que se fije se reduce

⁷ BORDA, Guillermo A. Manual de Derechos Reales. Tercera Edición. Buenos Aires, Editorial Perrot, pág. 388.

⁸ **Artículo 1001.-** El usufructo es temporal. El usufructo constituido en favor de una persona jurídica no puede exceder de treinta años y cualquier plazo mayor que se fije se reduce a éste.

Tratándose de bienes inmuebles de valor monumental de propiedad del Estado que sean materia de restauración con fondos de personas naturales o jurídicas, el usufructo que constituya el Estado en favor de éstas podrá tener un plazo máximo de noventa y nueve años.



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

a éste.

- Tratándose de inmuebles de valor monumental de propiedad del Estado que sean materia de restauración con fondos de personas naturales o jurídicas, el usufructo que constituya el Estado en favor de éstas podrá tener un plazo máximo de noventa y nueve años.

12. Como se indicó en el rubro IV (Antecedente registral) de esta resolución, en la partida N° 49070210 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el predio ubicado en jirón Sebastián Barranca N° 181-183, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.

Asimismo, en el asiento D00004 de la citada partida consta que por escritura pública del 12/8/2009 otorgada ante el notario de Lima César Francisco Torres Kruger el señor Danny Daniel Peña Claros – en calidad de propietario – constituyó **derecho de usufructo** a favor de Julio Luis Peña Alvarado.

Este asiento fue extendido en mérito al título archivado N° 596284 del 25/8/2009.

13. Visto el título archivado N° 596284-2009 – que dio mérito a la extensión del asiento D00004 – se advierte que el usufructo bajo examen fue constituido mediante **contrato**; al respecto, cabe indicar que conforme al artículo 1005 del Código Civil, **los efectos del usufructo se rigen por el acto constitutivo** y, no estando previstos en éste, por las disposiciones previstas en el Título III del Libro V del Código Civil.

En ese sentido, de la cláusula tercera de la escritura pública del 12/8/2009 consta que el usufructo fue otorgado a favor de Julio Luis Peña Alvarado por el **plazo de diez (10) años, computados desde la fecha de suscripción del citado instrumento (20/8/2009)**.

En otros términos, según lo acordado por los contratantes, el plazo de vigencia del derecho de usufructo caducaba el **20/8/2019**.

14. Ahora bien, mediante el presente título se solicita la ampliación del plazo estipulado para el usufructo convencional inscrito en el asiento D00004, en mérito a la cláusula décimo tercera de la escritura pública del 7/12/2012 otorgada por Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaípe de Peña – o “señora Rodríguez – a favor de Julio Luis Peña Alvarado y Angélica Carmen Claros Ayala – o “los cónyuges” –:

Así, de la citada cláusula consta lo siguiente:

“La señora Rodríguez declara que los bienes objeto de la prestación a su cargo se encuentran, al momento de celebrarse el presente



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

contrato, libres de todo gravamen, derecho real de garantía, medida judicial o extrajudicial y, en general, de todo acto o circunstancia que impida, prive o limite el derecho de propiedad, posesión, uso o la libre disponibilidad de los mismos, **salvo el derecho de usufructo que fuera constituido por el señor Danny Daniel Peña Claros mediante escritura pública de fecha 12 de agosto de 2009, otorgada ante el notario público de Lima, doctor César Francisco Torres Kruger sobre el inmueble sito en el jirón Sebastián Barranca N^{os} 181 y 183, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, a favor de los cónyuges, el cual corre inscrito en el asiento D00004 del rubro “gravámenes y cargas” de la partida N^o 49070210 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, el cual continuará vigente hasta que los cónyuges consoliden la propiedad de la totalidad del citado inmueble**”. (El resaltado y subrayado es nuestro).

Como puede verse, en virtud de la escritura del 7/12/2012, la señora Graciela Carmen Rodríguez Chuquitape de Peña y la sociedad conyugal Peña Claros acordaron **ampliar el plazo de duración del usufructo registrado en el asiento D00004 de la partida N^o 49070210** del Registro de Predios de Lima, lo que equivale a su **prórroga**.

15. Efectivamente, la prórroga, conforme al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española⁹, es la “continuación de algo por un periodo determinado”.

Asimismo, en concepto de Manuel De La Puente y Lavalle, aplicado por analogía al presente caso, **la prórroga extiende la duración de un contrato**, pero éste (el contrato) es el mismo de antes, no hay un nuevo contrato¹⁰.

Siendo esto así, no podría prorrogarse algo que ya estuvo vencido y precisamente, en este caso, las partes han prorrogado el plazo del usufructo mediante instrumento público de fecha cierta (7/12/2012) anterior a la de fecha de vencimiento (20/8/2019) pactada originalmente en el acto constitutivo inscrito en el asiento D00004 de la partida N^o 49070210 del Registro de Predios de Lima.

16. Cierto es que la registradora sostiene en su esquila de observación que la ampliación (o prórroga) del plazo de duración del derecho de usufructo venida en grado contraviene lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 125 del RIRP, conforme al cual:

“La renovación de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N^o 26639, sólo procede cuando a la fecha del

⁹ Disponible en: <https://dle.rae.es/>

¹⁰ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo II. Lima, Palestra Editores, 2007, pág. 212.



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

asiento de presentación del título de renovación no hubiera operado la caducidad.

(...). (El resaltado es nuestro).

Al respecto, cabe indicar que si bien este Tribunal ha señalado que, al no efectuar distinción alguna, el artículo 3 de la Ley N° 26639 comprende gravámenes inscritos de cualquier naturaleza, sea real o personal, también lo es que la caducidad a que alude el citado dispositivo reglamentario no resulta de aplicación al presente caso por cuanto al haberse acordado la prórroga o ampliación de plazo del derecho de usufructo antes de su vencimiento se concluye que a la fecha de presentación del título **no ha operado la caducidad** del citado derecho, como erróneamente sostiene la registradora.

Por estos fundamentos **se revocan los numerales 2.1 y 3 de la observación** formulada por la registradora.

17. Finalmente, con relación a lo señalado por la registradora en el numeral 2.2 de la observación, cabe indicar que este Tribunal no encuentra impedimento legal para que los otorgantes, además de la ampliación del plazo del usufructo, modifiquen otros aspectos del acto constitutivo como ocurre con la inclusión de **Angélica Carmen Claros Ayala** como **usufructuaria** siempre que esta última manifieste su conformidad como ocurre mediante el título venido en grado.

Sin perjuicio de ello, este Tribunal advierte que para efectos de la procedencia de las modificaciones introducidas mediante escritura del 7/12/2012 se requiere que intervengan no solamente los usufructuarios sino también los propietarios cuyo derecho de propiedad pueda verse limitado como consecuencia del derecho de usufructo.

En este caso, uno de los propietarios en cuestión es **Daniel Levi Peña Rodríguez**, hijo de Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaípe, quien a la fecha es **menor de edad**, conforme se desprende del acta notarial de declaratoria de herederos del 17/8/2012 inscrita en la partida N° 12888588 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima, que diera mérito al asiento C00002 de la partida N° 49070210 del Registro de Predios de Lima.

18. De otro lado, el artículo 145 del Código Civil señala que: “El acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley. La facultad de representación la otorga el interesado o la confiere la ley”.

Así, todo acto puede ser realizado mediante apoderado, salvo en los casos que exista alguna disposición contraria, precisando que la facultad de representación la otorga el interesado o la confiere la ley. En el primer



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

caso, la representación se origina en el denominado acto de apoderamiento o de otorgamiento del poder; en el segundo caso, la representación directa tiene su fuente en la ley, no en la voluntad de las partes, siendo ello así, es la ley la que indica sus alcances y limitaciones.

Entonces, en la representación legal, llamada también necesaria, el representante es designado por ley para que gestione los intereses del incapaz. La representación legal es obligatoria como, por ejemplo, la patria potestad, tutela, etc.

19. En cuanto a la patria potestad, el artículo 418 del Código Civil establece que: “Por la patria potestad los padres tienen el deber y el derecho de cuidar de la persona y bienes de sus hijos menores”.

Entonces, la patria potestad es el conjunto de derechos y deberes que corresponden a los padres sobre las personas y bienes de los hijos, para su protección y formación integral, desde la concepción de estos y mientras sean menores de edad.

Así, la patria potestad es una función reflejo del deber de los padres de educar y mantener a sus hijos y de protegerlos en sus intereses pecuniarios mientras son menores de edad. En ella están estrechamente conexos los intereses del Estado y de la familia, por lo que la misión encomendada a los padres asume un carácter de importancia social, del que deriva la peculiar naturaleza de orden público que revisten las normas sobre patria potestad, cuyo contenido no puede ser objeto de pactos privados, dirigidos a modificar las relaciones, las atribuciones y los efectos y la imposibilidad por parte de los padres de renunciar a ellos.

Siendo ello así, el artículo 419 del Código Civil establece que la patria potestad se ejerce conjuntamente por el padre y la madre durante el matrimonio, correspondiendo a ambos la representación legal del hijo.

20. Es decir, conforme a ley, los representantes de los menores de edad son los padres, los cuales de conformidad al artículo 423 (inciso 6) del mismo cuerpo legal tienen el deber de representar a los hijos en los actos de la vida civil, administrar sus bienes (inciso 7) y usufructuarlos (inciso 8), dejándose constancia que tratándose de productos se estará a lo dispuesto en el artículo 1004 del Código Civil.

En el mismo sentido, el artículo 74 del Código de los Niños y Adolescentes señala que son derechos y deberes de los padres que ejercen la patria potestad, entre otros, representarlos en los actos de la vida civil mientras no adquieran la capacidad de ejercicio y la responsabilidad civil (inciso f), administrar y usufructuar sus bienes, cuando los tuvieran (inciso h);



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

tratándose de productos se estará a lo dispuesto en el artículo 1004 del Código Civil (inciso i).

21. Ahora bien, para la realización de determinados actos los padres del menor de edad requieren de autorización judicial. Así según el artículo 447 del Código Civil: “**Los padres no pueden enajenar ni gravar los bienes de los hijos**, ni contraer en nombre de ellos obligaciones que excedan de los límites de la administración, salvo por causas justificadas de necesidad o utilidad y previa autorización judicial. El juez puede disponer, en su caso, que la venta se haga previa tasación y en pública subasta, cuando lo requieran los intereses del hijo”. (El resaltado es nuestro).

De lo que podemos concluir que mediante este artículo se pretende resguardar los intereses del menor, a través de la prohibición a los padres de enajenar, gravar o contraer en nombre del menor obligaciones que excedan los límites de su administración. A tal efecto, se indica que los únicos casos en que proceden dichos actos deben responder a causas justificadas y cuando previamente exista autorización judicial.

Esta norma resulta concordante además con el numeral 1 del artículo 167 del mismo Código, conforme al cual: “**Los representantes legales requieren autorización expresa para** realizar los siguientes actos sobre los bienes del representado: **1.- Disponer de ellos o gravarlos. (...)**”. (El resaltado es nuestro).

22. La doctrina denomina actos de disposición, en contraposición a los actos de administración, a aquellos actos jurídicos que afectan a la esencia o capital de la cosa o bien, o a una parte sustancial del mismo; es el caso de los actos de enajenación o gravamen de un derecho.

El usufructo de los bienes del menor no se puede catalogar como un acto de administración porque no tiene como finalidad la conservación ni mejoramiento del bien, sino que existe la disposición de los atributos de la propiedad (usar y disfrutar), por lo que se trata de un acto de disposición.

Tal como lo señalamos líneas arriba, el usufructo constituye en realidad un gravamen para su propietario, porque por medio de dicho derecho real se confiere a un tercero, el usufructuario, en forma temporal, el ejercicio de ciertas facultades propias de la propiedad, como son el uso y el disfrute, con exclusión del propietario.

En ese sentido, el otorgamiento de derecho de usufructo es indudablemente un acto de gravamen sobre el predio *submateria*, siendo criterio de este colegiado que la introducción de modificaciones en cuanto a los alcances y plazo del citado derecho real constituyen igualmente



RESOLUCIÓN No. - 1513 -2020-SUNARP-TR-L

actos de gravamen sobre el inmueble dado que se afecta el ejercicio de los atributos de la propiedad del menor de edad sobre el inmueble.

Por consiguiente, en aplicación de los artículos 167 y 447 del Código Civil, corresponde **confirmar el numeral 2.2 de la observación** formulada al título referido en el encabezamiento, únicamente en el sentido que las modificaciones introducidas al contrato de usufructo mediante escritura pública del 7/12/2012 fueron formalizadas por la madre del menor Daniel Levi Peña Rodríguez, **Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaie**, no habiéndose acreditado que contase con la autorización judicial necesaria para ello. Cabe precisar que según consta de la introducción del instrumento público presentado **la señora Graciela Carmen Rodríguez Chuquitaie intervino por derecho propio**, es decir no invocó que obraba en representación su hijo menor de edad.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 1, 2.1 y 3, y **CONFIRMAR** el numeral 2.2 de la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, con las precisiones señaladas en el último considerando del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
 p.je



Firmado digitalmente por:
 ALDANA DURAN Nora
 Mariella FAU 20267073580 soft
 Motivo: Soy el autor del documento
 Fecha: 28/08/2020 09:14:11-0500



Firmado digitalmente por:
 CRUZ PEÑAHERRERA Beatriz
 FAU 20267073580 soft
 Motivo: Soy el autor del documento
 Fecha: 28/08/2020 08:04:16-0500