



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2009 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 27 AGO. 2018

APELANTE : **FAVIO LUIS SANEZ GRIMALDO**
TÍTULO : N° 1178507 del 24/5/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 049242 del 18/6/2018.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Extinción de usufructo.
SUMILLA :

EXTINCIÓN DEL DERECHO DE USUFRUCTO

No corresponde a las instancias registrales declarar la extinción del derecho de usufructo por prescripción resultante del no uso del derecho durante cinco años, por cuanto dicha causal debe ser invocada en un proceso judicial, en el cual las partes involucradas presenten los medios probatorios pertinentes, los cuales serán actuados y valorados por la autoridad judicial, para efectos de comprobar la ausencia del ejercicio del derecho de usufructo por su beneficiario durante el plazo previsto por la norma.



ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la extinción del usufructo vitalicio inscrito en el asiento D00008 de la partida electrónica N° 00708251 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud de extinción legal de usufructo vitalicio del 24/5/2018 suscrita por Juan Ricardo Torres Cuba.
- Copia simple del certificado registral inmobiliario de la partida electrónica N° 00708251 del Registro de Predios de Lima expedido por Julia Vilma Ayala Valenzuela, abogada certificadora de la Zona Registral N° IX-Sede Lima el 25/8/2017.
- Copia simple del contrato de usufructo del 27/7/2012 suscrito por Fernando Pazos Huayamares, en representación de Isla de Ons S.A.C. y Erika Rivero Frayssinet, en representación del menor Mateo Salvador Pazos Rivero.
- Copia simple del testimonio de la escritura pública de usufructo del 18/10/2016 otorgada ante notaria de Lima Mónica Margot Tambini Ávila.
- Copia simple del certificado de inscripción N° 00031014-17-RENIEC de Erika Rivero Frayssinet expedido por Paul Steve Ravello Martínez, certificador de la Jefatura Regional Lima de RENIEC el 15/9/2017.
- Copia simple del acta de constatación notarial de estado de inmueble expedida por la notaria de Lima Mónica Margot Tambini Ávila el 11/7/2017.
- Copia simple del acta de constatación notarial de estado de inmueble expedida por el notario de Lima Jorge E. Velarde Sussoni el 31/7/2017.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Jackson Alarcón Llangue denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

“Se tacha el presente título de conformidad con el art. 42 b) del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto, no es posible determinar en sede registral que se haya extinguido el usufructo inscrito en el asiento D00008 de la partida N° 00708251 por la causal de no uso del derecho durante cinco años conforme dispone el numeral 2 del art. 1021 del C.C.

Respecto a las actas de constatación notarial presentadas estas si bien acreditan la situación del inmueble en aquel momento (11/7/2017 y 31/7/2017); estas no acreditan desde cuando se encontraría el inmueble en abandono, siendo irrelevante lo señalado en dichos documentos por el solicitante en el sentido que “en el inmueble no vive nadie desde el año 2011”, por cuanto aquél adquiere su derecho recién mediante dación en pago en el 2017.

Sin perjuicio de lo expuesto, la “Prescripción resultante del no uso del derecho durante cinco años” corresponde ser declarada en sede judicial en procedimiento con las garantías procesales correspondientes, puesto que en sede registral no existe etapa probatoria ni posibilidad de contradicción.

No existiendo acto inscribible se procede a efectuar la tacha sustantiva y devolver la documentación adjuntada.

Base legal: Art. 2011 del C.C., numeral V del Título Preliminar, arts. 31, 32, 40, 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- El Registrador tachó el título materia de apelación en mérito de la causal contemplada en el literal b) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos. Sin embargo, la extinción del usufructo rogado sí constituye acto inscribible en el Registro del departamento o provincia donde está ubicado el inmueble conforme al numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil.

- De otro lado, el Registrador señala que la prescripción resultante del no uso del derecho durante cinco años corresponde ser declarada en sede judicial.

- Al respecto, debemos señalar que la única causal que requiere de un proceso judicial para declarar la extinción del derecho de usufructo está prevista en el numeral 6 del artículo 1021 del Código Civil.

- El inmueble *submateria* se encuentra en total abandono e inhabilitado, conforme ha declarado el notario de Lima Jorge Ernesto Velarde Sussoni en el acta de constatación del 31/7/2017, dando cuenta del estado actual en el que se encuentra el predio a pesar de seguir vigente el usufructo, el cual priva a su propietario actual para ejercer completamente sus atribuciones al derecho de propiedad.





RESOLUCIÓN No. -2009-2018-SUNARP-TR-L

- Finalmente, el Registrador sostiene que las actas de constatación adjuntas no acreditan la fecha en la que se encuentra en abandono el predio *submateria*.

- La notaria de Lima Mónica Margot Tambini Ávila y el notario de Lima Jorge Ernesto Velarde Sussoni efectuaron la constatación del inmueble en el año 2017, siendo que el solicitante ha declarado que el predio *submateria* se encuentra desocupado desde el año 2011. En ese orden de ideas, el cómputo del plazo para la extinción del derecho de usufructo debe ser computado desde la fecha cierta en que se constituyó el usufructo; es decir, desde el 14/11/2012, que es la fecha de certificación de firmas del contrato de usufructo.

- De este modo, si bien la minuta de constitución de usufructo se formalizó mediante escritura pública del 18/10/2016, puede verse que la minuta del 14/11/2012 cuenta con certificación notarial de firmas realizada por el notario de Lima Germán Núñez Palomino, otorgándole por tanto fecha cierta a la celebración de dicho acto.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 968 de fojas 13 que continúa en la partida electrónica N° 00708251 del Registro de Predios de Lima

La casa de dos plantas ubicada en la calle Country Club N° 171-173, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, corre inscrita a fojas 13 del tomo 968 que continúa en la partida electrónica N° 00708251 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento C00002 de la citada partida, corre inscrito el dominio de Isla de Ons S.A.C. sobre el predio *submateria*.

- En el asiento D00008 consta inscrito el derecho de usufructo vitalicio constituido por Isla de Ons S.A.C. a favor de Mateo Salvador Pazos Rivero, representado por su madre al ser menor de edad; en mérito de la escritura pública del 18/10/2016 otorgada ante notaria de Lima Mónica Margot Tambini Ávila (título archivado N° 2254270 del 6/12/2016).

- En el asiento C00004 corre inscrito el dominio de Juan Ricardo Torres Cubas casado con Maribel Cuellar Bernardo sobre el predio *submateria*, en mérito de la dación en pago contenida en el Acta de Conciliación N° 566-2017-MTPE/1/20.22-POM del 14/3/2017 y Acuerdo Conciliatorio del 11/5/2017, conforme lo ha dispuesto el 2° Juzgado Especializado de Trabajo Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima mediante Resolución N° 02 del 13/6/2017 suscrita por la Jueza Supernumeraria María del Pilar Zamora, en el proceso seguido por Juan Ricardo Torres Cuba contra Isla de Ons S.A.C. sobre pago de beneficios económicos (Expediente N° 09381-2017-0-1801-JR-LA-02) (título archivado N° 1037183 del 18/5/2017).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Gladys Isabel Oré Guerra.

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



- ¿Corresponde a las instancias registrales declarar la extinción del derecho de usufructo por prescripción resultante del no uso del derecho durante cinco años?

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias 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.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) 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. De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del RGRP establece que el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

(...)

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(...)"

3. El usufructo es el derecho real de duración limitada temporal, que permite usar y disfrutar de un bien (mueble o inmueble) ajeno sin alterar su sustancia.

Sobre el tema, Westermann, citado por Eugenio M.^a Ramírez Cruz sostiene:

"Se trata de distinguir radicalmente, entre el valor sustancial del bien y su aprovechamiento, atribuyendo uno y otro a diferente titular: el que tiene derecho sobre la sustancia del bien es el propietario o nudo propietario, y el titular del aprovechamiento es el usufructuario. Los intereses de ambos se hacen compatibles a base de que el segundo tenga el máximo contenido dentro de estos límites: a) límite temporal, y b) límite material o de conservar la sustancia del bien usufructuado²".

¹ Artículo 2011.- 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.

(...).

² En Tratado de Derechos Reales. Tomo III. Editorial Rodhas, 3era. edición, junio 2007, p. 38.



RESOLUCIÓN No. -2009-2018-SUNARP-TR-L

Francesco Messineo, citado por Eugenio M.^a Ramírez Cruz señala:

"(...) es el derecho real de hacer propios los frutos (fructus) del bien ajeno, inmueble o mueble, y de usar el bien, esto es, de obtener de él "toda otra posible utilidad directa" (usus). Es pues el derecho de hacer propio el derecho (en sentido amplio y comprensivo del goce y del uso en especie y de los frutos) sobre el bien, salvo los límites establecidos por la ley y, en todo caso, salvaguardando el destino económico: "salva rerum substantia". (...) ³".

4. Uno de los caracteres jurídicos del derecho de usufructo es ser susceptible de posesión, por cuanto existe una posesión de derecho real de usufructo, que consiste en el ejercicio de las prerrogativas de un usufructuario: el poseedor de un usufructo es la persona que se comporta, respecto al bien, como un usufructuario ⁴.

5. El usufructo se puede constituir por ley, por contrato o acto jurídico unilateral, o por testamento, conforme prescribe el artículo 1000 ⁵ del Código Civil.

El usufructo constituido por acto jurídico bilateral o contrato es conocido como "usufructo convencional".

6. El artículo 1001 ⁶ del Código Civil destaca que el usufructo es temporal. De este modo, se constituye por un plazo determinado y en caso este no haya sido fijado en el contrato de constitución, se entiende - aunque el Código no lo señale de manera expresa - que la vida del beneficiado determinará el plazo del usufructo ⁷.

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 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 99 años.

7. Las causales de extinción del derecho del usufructo se encuentran establecidas en el artículo 1021 del Código Civil:

"Artículo 1021.- El usufructo se extingue por:

1.- Cumplimiento de los plazos máximos que prevé el artículo 1001 o del establecido en el acto constitutivo.

³ Eugenio M.^a Ramírez Cruz, op. cit., p. 39.

⁴ Eugenio M.^a Ramírez Cruz, op. cit., p. 45.

⁵ **Artículo 1000.-** El usufructo se puede constituir por:

1.- Ley cuando expresamente lo determina.

2.- Contrato o acto jurídico unilateral.

3.- Testamento.

⁶ **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.

⁷ Eugenio M.^a Ramírez Cruz, op. cit., p. 54.





- 2.- Prescripción resultante del no uso del derecho durante cinco años.
- 3.- Consolidación.
- 4.- Muerte o renuncia del usufructuario.
- 5.- Destrucción o pérdida total del bien.
- 6.- Abuso que el usufructuario haga de su derecho, enajenando o deteriorando los bienes o dejándolos perecer por falta de reparaciones ordinarias. En este caso el juez declara la extinción”.

8. Puede apreciarse, que el usufructo no nace con ánimo de permanencia, se debe cumplir con el plazo señalado en la ley o el pacto; de no haberse señalado plazo alguno se entiende – conforme hemos señalado - que la vida del beneficiado determinará el plazo del usufructo, ya que el derecho no se extiende a sus herederos, se extingue con la muerte, sin excepción alguna.

9. En el presente caso, se solicita la extinción del usufructo vitalicio inscrito en el asiento D00008 de la partida electrónica N° 00708251 del Registro de Predios de Lima.

De la revisión del título archivado N° 2254270 del 6/12/2016 que diera mérito a la extensión del referido asiento, podemos apreciar que obra la escritura pública del 18/10/2016 otorgada ante notaria de Lima Mónica Margot Tambini Ávila, de cuyas cláusulas se aprecia lo siguiente:

“(...)

Señor Notario:

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de **contrato de usufructo que celebran de una parte Isla de Ons S.A.C., (...)**, representada por su gerente general el señor Fernando Pazos Huayamares, (...), con poder inscrito en la partida electrónica N° 03013082 **a quien en adelante se le denominará El Constituyente y de la otra parte el menor Mateo Salvador Pazos Rivero, (...), representado por su madre la señora Erika Rivero Frayssinet, (...), a quien en adelante se le denominará El Usufructuario** bajo los términos y condiciones siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERA.- El Constituyente declara ser el único y absoluto propietario del inmueble ubicado en calle El Country N° 171-173, distrito de San Isidro, provincia de Lima, departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 00708251 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, (...).

SEGUNDA.- El Constituyente deja constancia que el inmueble a que se refiere la primera cláusula se encuentra en buen estado de conservación, sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario.

OBJETO DEL CONTRATO

TERCERA.- Por el presente contrato, el constituyente cede en calidad de usufructo gratuito la casa habitación del inmueble señalado en la primera cláusula a favor de El Usufructuario.

DURACIÓN DEL CONTRATO

CUARTA.- Las partes acuerdan que el presente usufructo será para toda la vida de El Usufructuario.

(...)

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de Lima, a los 27 del mes de julio de 2012.

El Constituyente.- Una firma ilegible.

El Usufructuario.- Una firma ilegible.

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

Del citado instrumento público, podemos apreciar que Isla de Ons S.A.C. constituyó derecho de usufructo vitalicio a favor del menor de edad Mateo





RESOLUCIÓN No. - 2009-2018-SUNARP-TR-L

Salvador Pazos Rivero, representado por su madre Erika Rivero Frayssinet, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 00708251 del Registro de Predios de Lima.

Como puede verse, el plazo del usufructo fijado por los mencionados contratantes es la duración de la vida de Mateo Salvador Pazos Rivero (usufructuario), por lo que este derecho producirá sus efectos hasta la muerte del mencionado usufructuario.

10. Ahora bien, no debe confundirse el plazo del usufructo con su extinción. Estas son dos cuestiones diferentes, pero que se encuentran vinculadas.

El plazo del usufructo es el periodo establecido para la vigencia del derecho, tiene un término inicial y un término final. El cumplimiento del término final determina la conclusión del plazo y, coincidentemente la extinción del derecho real. Pero la extinción también puede obedecer a otros motivos contemplados en el artículo 1021 del Código Civil anteriormente glosado.



11. En este caso, la extinción del usufructo registrado en el asiento D00008 de la partida electrónica N° 00708251 del Registro de Predios de Lima, se sustenta en la causal contemplada en el numeral 2 del precitado artículo 1021 del Código Civil: "Prescripción resultante del no uso del derecho durante cinco años".

Respecto de la causal invocada, Max Arias-Schreiber Pezet comenta:

"El usufructo finaliza también por prescripción extintiva, cuando el usufructuario deja de hacer uso de su derecho durante cinco años. Se trata de una solución que toda la doctrina consultada admite, aunque existan variaciones en cuanto al plazo requerido.

Naturalmente, la forma de apreciar el "no uso" dependerá de las circunstancias y de las características del bien.

Cabe precisar que este supuesto se trata, evidentemente, de un caso de caducidad, pues lo que se extingue es el derecho y no solamente la acción, y su acogida se justifica plenamente si tenemos en consideración que no tendría sentido mantener una desmembración del derecho de propiedad si no es aprovechada por el usufructuario⁸.

Siguiendo esa línea, Eugenio M.^a Ramírez Cruz señala:

"Si el bien que se recibe en usufructo no es explotado y en el goce del usufructuario, éste lo pierde por el no uso durante cinco años, se extingue. Esto es absolutamente lógico, pues si alguien es titular de un derecho y no hace uso de él, se presume que no tiene interés.

Carece de sentido y utilidad mantener un derecho no ejercitado, que por eso perjudica al propietario. Es un caso de prescripción extintiva.

(...)

Creemos por otra parte, que, en efecto, como sostiene Max Arias Schreiber, se trata de un plazo de caducidad y no sólo de prescripción, pues el usufructuario no sólo pierde la acción sino el derecho mismo⁹.

⁸ Código Civil Comentado. Tomo V. Derechos Reales. Gaceta Jurídica S.A. Segunda Edición, p. 518.

⁹ Eugenio M.^a Ramírez Cruz, op. cit., p.116.



12. En concordancia con la doctrina anteriormente glosada, la extinción del derecho de usufructo por la causal de prescripción, ocurre por la ausencia de ejercicio de las facultades de uso y disfrute o la absoluta falta de aprovechamiento del bien por el usufructuario en un periodo de 5 años.

De este modo, podemos apreciar la concurrencia de dos elementos: La falta de ejercicio del derecho del titular del usufructo y el transcurso del tiempo.

13. Ahora bien, para la extinción del derecho de usufructo por prescripción debe aportarse medios probatorios que acrediten que el usufructuario no realizó actos referidos al uso y disfrute del bien durante el plazo previsto por la norma, los cuales deben ser valorados según las circunstancias del caso y características del bien.



Entonces, podemos advertir que la comprobación de la configuración de la causal de prescripción para la extinción del derecho de usufructo corresponde al ámbito extrarregistral y por tanto la ausencia del ejercicio del derecho de usufructo por su beneficiario durante el plazo previsto por la norma debe ser invocada dentro de un proceso judicial, siendo que las instancias registrales se encuentran imposibilitadas de actuar y valorar los medios probatorios presentados por las partes involucradas y por tanto disponer la extinción del derecho de usufructo rogado.

14. En tal sentido, no corresponde al Registro valorar las actas de constatación notarial del predio *submateria* expedidas por la notaria de Lima Mónica Margot Tambini Avila y el notario de Lima Jorge E. Velarde Sussoni el 11/7/2017 y 31/7/2017 respectivamente, así como el contrato del derecho de usufructo (presentados en copia simple), por cuanto los medios probatorios que acrediten el "no uso del ejercicio del derecho de usufructo por el periodo previsto por la norma", deben ser aportados, actuados y valorados en un proceso judicial, para efectos que la autoridad judicial dilucide sobre la procedencia de la extinción del usufructo rogado.

Sin perjuicio de ello, se deja constancia que de conformidad con el último párrafo del artículo 7 del RGRP, no constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados por las instancias registrales.

En tal sentido, corresponde que la extinción del derecho de usufructo por la causal de prescripción solicitada sea declarada en sede judicial para su acceso al Registro.

En consecuencia, siendo que el título materia de alzada adolece de defecto insubsanable se **confirma la tacha sustantiva formulada por el Registrador, de conformidad a lo dispuesto en el literal a)¹⁰ del artículo 42 del RGRP.**

Intervienen las vocales (s) Gladys Isabel Oré Guerra y Maritha Elena Escobar Lino, autorizadas mediante las Resoluciones N° 201-2018-

¹⁰ Artículo 42.- Tacha sustantiva

El Registrador tachará el título presentado cuando:

a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;

(...).



RESOLUCIÓN No. -2009-2018-SUNARP-TR-L

SUNARP/PT del 20/8/2018 y N° 207-2018-SUNARP/PT del 22/8/2018, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente (e) de la Primera Sala
del Tribunal Registral

GLADYS ISABEL ORÉ GUERRA
Vocal (s) del Tribunal Registral

MARITHA ELENA ESCOBAR LINO
Vocal(s) del Tribunal Registral

