



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos - SUNARP

**TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N° 240-2012-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 24 de mayo de 2012.

APELANTE : **EDITH GUTIERREZ LUNA**
TÍTULO : **N°31076 DEL 21.03.2012.**
RECURSO : **N°008247 DEL 09.04.2012**
REGISTRO : **PREDIOS - AREQUIPA**
ACTO : **USUFRUCTO**

SUMILLA :

PRINCIPIO DE IMPENETRABILIDAD O PRIORIDAD EXCLUYENTE

"El principio de impenetrabilidad importa la existencia de títulos que contienen actos jurídicos que se excluyen entre sí, de modo tal que no puede acceder al registro un título que contenga un acto jurídico que sea excluyente con otro acto inscrito."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción del derecho de usufructo a favor de Edith Gutiérrez Luna, en mérito a la escritura pública de fecha 05.01.2006 que contiene el anticipo de legítima otorgado por Jorge Valentín Vizcarra Zevallos y Edith Gutiérrez Luna a favor de Renzo Yamil Vizcarra Gutiérrez

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha formulada por la Registradora Pública de la Zona Registral No. XII - Sede Arequipa, María A. Alvarado Aco, en los siguientes términos:



RESOLUCIÓN N° 240 -2012-SUNARP-TR-A

"(...)

Revisados los antecedentes del predio inscrito con la partida N° P11062850, se observa que el predio dado en anticipo de legítima a favor del señor RENZO YAMIL VIZCARRA GUTIERREZ ya no le pertenece, figurando como actual propietaria la señora Alicia Auquitayasi Piñan, por ende no es procedente la inscripción de los solicitado, de acuerdo con lo establecido en el Art. IV del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Se pone en conocimiento del interesado, que existe pronunciamiento del Tribunal Registral sobre la escritura pública que se presenta para su calificación; mediante la Resolución 606-2011-SUNARP-TR-A de fecha 23.09.2011;

"Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario".

(...)"



III. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

- El apelante sustenta su recurso de apelación, manifestando que no se encuentra conforme con la decisión que se ha evacuado respecto al título que ya está inscrito y el usufructo se entiende que también; ya que no se puede inscribir un título por partes o unas cláusulas sí y otras no, desnaturalizaría el procedimiento. Es así que no se trata de inscribir otro acto jurídico, es de completar los pagos administrativos y que aparezca su inscripción, ya que el anticipo de legítima arrastra esa carga que se encuentra en la escritura aludida, máxime que se debió inscribir el usufructo porque estaba contenido en éste. Además, señala, que su derecho no se ha extinguido, ya que no aparece resolución alguna que lo declare así.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida registral N° 11062850 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa, se encuentra inscrito el inmueble ubicado en Urbanización Obrera Ferroviaria, Mz. C, Lt. 20, Sección 1, del distrito, provincia y departamento de Arequipa.

En el asiento C00002 de la citada partida, corre inscrito el anticipo de legítima otorgado a favor de Renzo Yamil Vizcarra Gutiérrez.



RESOLUCIÓN N° 240 -2012-SUNARP-TR-A

En el asiento C00003 de la misma partida, consta inscrita la permuta a favor de Erick Saúl Vizcarra Gutiérrez.

En el asiento C00004 aparece registrada la compraventa a favor de Alicia Auquitayasi Piñan. En mérito al título presentado al Registro el 19.12.2011.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN:

Interviene como ponente el Vocal Jorge Luis Tapia Palacios. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de la Sala, la cuestión a determinar es:

- Si procede la inscripción en el Registro del usufructo contenido en la escritura pública de anticipo de legítima de fecha 05.01.2006, cuando el predio se encuentra inscrito a favor de persona distinta a las que otorgaron dicha escritura.

VI. ANÁLISIS

1. El literal b.2) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos prescribe: *"El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites: b.2) Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquella deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.*

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de la mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral".

En el presente caso tenemos que éste colegiado ha expedido la Resolución N°606-2011-SUNARP-TR-A de fecha 23 de setiembre de 2011, en la que se ha resuelto la apelación interpuesta a la solicitud de inscripción del usufructo contenido en la misma escritura en virtud



RESOLUCIÓN N° 240 -2012-SUNARP-TR-A

de la cual se solicita la inscripción en el título alzado, por tanto, en vista que ésta Sala no pretende apartarse del criterio establecido en dicha resolución, se resolverá la apelación interpuesta al título venido grado sobre la base de los fundamentos esbozados en tal Resolución.

Cabe hacer hincapié que entre la presentación del título resuelto por ésta instancia en la resolución antes mencionada y la presentación del título alzado, se ha inscrito la transferencia a favor de Alicia Auquitayasi Piñan. Dicha inscripción no altera en nada el sentido de la resolución ya citada sino más bien lo fortalece.



2. Mediante el título apelado se solicita la inscripción del derecho de usufructo constituido en mérito a la escritura pública de fecha 05.01.2006, otorgada ante notaria pública de Arequipa Elsa Holgado de Carpio.

Revisada la citada escritura pública, ella contiene el anticipo de legítima efectuado por Jorge Valentín Vizcarra Zevallos y Edith Gutiérrez Luna a favor de su hijo Renzo Yamil Vizcarra Gutiérrez, la cual fue registrada en el asiento C00002 de la partida N°11062850.

Sin embargo, también consta en la misma escritura pública la constitución de derecho de usufructo. Dice la cláusula décima al respecto: *“Mediante el presente los otorgantes convienen en establecer un cargo al anticipo el mismo que se determina como usufructo vitalicio a favor de la anticipante hasta los últimos días de su vida, en la forma de casa-habitación y administración del bien inmueble, tienen el derecho de uso y disfrute del mismo sin restricción alguna, conforme a lo normado por los artículos 999 al 1029 del código civil, constituyéndose de esta manera la carga por lo que ambas partes manifiestan su conformidad con lo estipulado, sin que no pueda existir reclamo posterior alguno”*.

Con relación al usufructo el artículo 999 del Código Civil Vigente establece: *“El usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno (...)”*

El usufructo constituye un gravamen para su propietario, dado que, por medio de dicho derecho real se confiere a un tercero, el



RESOLUCIÓN N° 240 -2012-SUNARP-TR-A

usufructuario, en forma temporal, el ejercicio de ciertas facultades propias de la propiedad, como son el uso y el disfrute, con exclusión del propietario.

2. En el presente caso, la solicitud de inscripción de usufructo fue objeto de tacha por existir derecho de propiedad de tercero incompatible con la inscripción del usufructo.

Al respecto, el Código Civil en su artículo 2017 contempla el principio de impenetrabilidad o prioridad excluyente señalando que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. Este principio también ha sido recogido en el numeral X del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, estableciendo que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de fecha igual o anterior.

Asimismo, el citado Reglamento en su artículo 26 define la incompatibilidad señalando que un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar. Así, señala que durante la vigencia del asiento de presentación de un título, no podrá inscribirse ningún otro incompatible con éste, presentado con posterioridad.

Con relación a este principio de impenetrabilidad o prioridad excluyente Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida expresa que: *“La regla de prioridad no tiene como único resultado, en su relación con el Registro, establecer un orden en la protección de cada uno de los derechos compatibles inscritos, por fechas de presentación, sino cerrar los libros a los derechos incompatibles con el que se halla ya registrado”*¹

La Exposición de Motivos del Código Civil referente al Libro IX- Registros Públicos, señala lo siguiente con relación al artículo 2017: *“Este artículo acoge el principio de prioridad excluyente, el cual tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otros ya inscritos y que no permitan*

¹ Lacruz Berdejo, Luis y Sancho Rebullida, Francisco. Elementos del Derecho Civil III. Derecho Registral Inmobiliario, José María Bosch Editos, Segunda Edición Refundida, Barcelona 1984, Reimpresión.p.134



RESOLUCIÓN N° 240 -2012-SUNARP-TR-A

su inscripción sin importar las fechas en que los títulos fueron producidos. De este modo, se produce el cierre registral.

Un título que pretende inscribirse si es incompatible con otro ya inscrito simplemente no podrá inscribirse. Ahora bien este cierre registral puede expresarse, de distintos modos:

- 1. Si el titular está inscrito, el cierre es definitivo, es decir, se rechazaría la inscripción del título incompatible.*
- 2. Si el título simplemente se ha presentado al registro, el cierre para el título incompatible, es condicional en el sentido de que está condicionado a la inscripción del primer título. Si el primer título no se inscribe, no se producirá el cierre registral para el segundo y este podrá lograr acceso al registro."*



Como se aprecia, el origen y fundamento del principio registral de prioridad se traduce cuando se trata de los derechos que pueden coexistir pero con rango distinto de acuerdo a la fecha de su ingreso al Registro, en la protección de la prioridad preferente y, cuando se trate de títulos que hubiesen llegado al Registro con posterioridad a otros ya inscritos, en rechazar los derechos que fuesen incompatibles con aquellos.

3. Ahora bien, de la revisión de la partida registral N°11062850 donde se encuentra inscrito el inmueble que fue sujeto a usufructo, se desprende que el señor Renzo Yamil Vizcarra Gutiérrez, quien intervino en el usufructo, ya no ostenta derechos sobre el inmueble dado que, en el asiento C00003 de la señalada partida figura inscrito como propietario Erik Saúl Vizcarra Gutiérrez, en virtud a la permuta celebrada a su favor por el primero de los nombrados, mediante escritura pública de fecha 03.11.2010. Asimismo, en el asiento C00004 aparece que el último de los nombrados a transferido el predio vía compraventa a favor de Alicia Auquitayasi Piñan

Las referidas inscripciones (asientos C00003 y C00004) se encuentran protegidas por el principio de legitimación previsto en el artículo 2013² y solo si se cancelan dichos asientos se extinguirá el derecho de propiedad que contienen y procederá la inscripción del usufructo.

² Conforme a este principio se presume la validez de las inscripciones y por consiguiente, se les tiene por ciertas mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez



RESOLUCIÓN N° 240 -2012-SUNARP-TR-A

4. En consecuencia y conforme a lo expresado en párrafos anteriores, se llega a la conclusión que la inscripción del usufructo contenido en la escritura pública de anticipo de legítima es incompatible con el derecho ya inscrito en la partida registral, porque al no ser propietario del inmueble Renzo Yamil Vizcarra Gutiérrez, resulta imposible que se inscriba el usufructo que otorgó, por existir de por medio actos jurídicos (permuta y compraventa) inscritos en los asientos C00003 y C00004, que otorgan la titularidad exclusiva del inmueble a Alicia Auquitayasi Piñan, por tanto, solo puede acceder al registro aquel título que contenga la constitución de un usufructo otorgado por ésta última, motivo por el cual no es posible que acceda al Registro el pedido de inscripción de usufructo solicitado por la apelante, correspondiendo confirmar la tacha del título venido en grado.



5. Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 107 del Reglamento General de Registros Públicos prescribe que, *"Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez. La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional"*

De acuerdo al dispositivo legal precitado, si una persona se considera perjudicada por una inscripción, tiene expedita la vía judicial para hacer valer su derecho y conseguir la cancelación del asiento por orden judicial, no es procedente que en sede registral sea revisada una inscripción y se disponga la cancelación de la misma.

Cabe también precisar que, un acto o derecho tiene acceso al Registro si se ha abonado las tasas registrales aprobadas para dicho acto, salvo que estuviera exonerado de ellas. En el presente caso, del título archivado que dio mérito para extender el anticipo de legítima inscrito en el asiento C00002, no consta que se haya pagado los derechos registrales por la inscripción del usufructo ni que estuviera exonerado de su pago.



RESOLUCIÓN N° 240 -2012-SUNARP-TR-A

Por otro lado, es necesario establecer que no nos encontramos en un supuesto de inexactitud registral, pues no hay asiento que rectificar (artículo 75³ RGRP). Aun en el caso negado de rectificación, ésta no procedería por existir obstáculo (transferencia a favor de tercero) en la partida que la impide (Artículo 76⁴ RGRP).

Estando a lo acordado por unanimidad;

³ Artículo 75.- Definición de inexactitud registral

Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral.

Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título.

La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

⁴ Artículo 76.- Procedencia de la rectificación

Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales.

En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.



VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha formulada al título venido en grado, de conformidad con lo expuesto en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



RAÚL JIMMY DELGADO NIETO
Presidente de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS
Vocal de la Quinta Sala
del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
VOCAL DEL TRIBUNAL REGISTRAL

