



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 3658-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 15 de septiembre de 2022.

APELANTE : JUAN CARLOS MAQUE TORRES
TÍTULO : 1648647-2022 del 6.6.2022
RECURSO : 595-2022 – H.T.D. 17112 DEL 22.7.2022
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º XII – SEDE AREQUIPA
REGISTRO : DE PREDIOS DE AREQUIPA
ACTO : CANCELACIÓN DE USUFRUCTO
SUMILLAS :

Cancelación de usufructo

No es posible en sede registral la cancelación de un usufructo en virtud del certificado de inscripción expedido por el RENIEC en el sentido que el nombre de la usufructuaria no existe en los archivos magnéticos del Registro Único de Personas Naturales de dicha entidad, debido a que no se encuadra en ninguna de las causales de extinción establecidas en el artículo 1021 del Código Civil.

Usufructo

*Cuando el derecho de usufructo se encuentra condicionado a la realización de un hecho, procede su levantamiento al cumplimiento de éste.
No procede levantar el derecho de usufructo en virtud de documento privado, si su vigencia se condicionó al cumplimiento de un hecho.*

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita el levantamiento y cancelación del usufructo inscrito en el asiento D0001 de la partida n.º 01125851 del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Solicitud de levantamiento y cancelación de usufructo suscrito por Patricia Rosenta Chávez Castro, Rosa Beatriz Arias Castañeda, Alejandra Rocío Chávez Arias y Diego Fredy Chávez Arias.
- Certificado de inscripción n.º 00393045-22-RENIEC del 24.5.2022 suscrito por el Certificador de la Jefatura Regional de Arequipa del RENIEC, Yeral Michael Alfredo Muñoz Montoya.
- Copia simple de título archivado del asiento n.º 37083 del 12.11.1996.



RESOLUCIÓN N.º 3658-2022-SUNARP-TR

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado por la registradora (e) del Registro de Predios de Arequipa Pamela Pierina Reynoso Huertas, bajo los siguientes términos:

1.- ANTECEDENTES:

Se solicita la inscripción de Levantamiento y Cancelación de Usufructo sobre el inmueble inscrito en la partida N° 1125851 del Registro de Predios.

2.- ANÁLISIS:

2.1.- De conformidad con el art. 1021º del Código Civil. "El usufructo se extingue por:

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

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."; siendo así, no es posible levantar el usufructo por cuanto no se ciñe a ninguna de las causales de extinción; en todo caso sírvase aclarar.

2.2.- Así mismo, se le indica que de conformidad con el art. 2013 del Código Civil, los asientos registrales producen todos sus efectos mientras no se haya declarado judicialmente lo contrario.

3. - DECISIÓN:

El título presentado ha sido observado por contener defecto subsanable.

Se procede de conformidad con el artículo 2011 del C.C., artículos 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El recurrente interpone recurso de apelación ingresado el 22.7.2022, bajo los siguientes fundamentos:

- Al respecto, conforme al legajo n.º 00136748 que obra en autos, debemos precisar que en dicho instrumento protocolar no se realizó una plena identificación de la persona de nombre JULIANA PUMA MENDOZA, debido a que se omitió indicar su número de identificación, el cual debía obrar en su libreta electoral y otro documento de similar naturaleza, bajo el supuesto que dicha persona existía.
- A pesar de ello, conforme se ha precisado en el punto anterior, dicha carga obra inscrita en la partida registral de la propiedad, sin embargo, debemos tener en consideración el certificado de inscripción n.º 00393054-22-RENIEC, de fecha 24 de mayo de 2022, que señala que la persona identificada con el nombre de JULIANA PUMA MENDOZA no aparece en el archivo magnético del Registro Único de personas naturales del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC, por lo cual concluimos que dicha persona no existe.



RESOLUCIÓN N.º 3658-2022-SUNARP-TR

- Finalmente, debemos tener en cuenta lo señalado en el artículo 31 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, que prescribe que en el marco de la calificación registral el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro. Bajo ese entendido debido a que nuestra rogatoria contenida en el título n.º 01648647-2022 y los documentos ofrecidos cumplen con los principios de legalidad y rogatoria, debe procederse con su inscripción con el consecuente levantamiento del usufructo solicitado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Folios 143-144 del Tomo 235 transcrita a la ficha n.º 104546 posteriormente transcrita a la partida electrónica n.º 01125851 del Registro de Predios de Arequipa.-

- En esta unidad de registro consta el lote de terreno urbano signado con el número 12 de la manzana F de la urbanización San Jerónimo del distrito, provincia y departamento de Arequipa.
- En el asiento **C0001** se encuentra inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Moisés García Vásquez y Lola Cáceres de García, traslado del asiento 1 de la foja 143 del tomo 235.
- Luego se inscribe el traslado de dominio de sucesión testamentaria de Moisés García Vásquez a favor de su esposa Lola Dolores Cáceres Salas y sus hijos Julio Abel, Enrique Nelson, Zulmira y Edgar García Paredes y Claudio Ruperto García Ríos, traslado del asiento 3 de la foja 143 del tomo 235.
- Posteriormente se inscribe el traslado de dominio de sucesión testamentaria de Lola Cáceres Salas vda. de García a favor de Julio Abel, Enrique Nelson, Zulmira y Edgar García Paredes, traslado del asiento 4 de la foja 143 del tomo 235.
- En el asiento **C0003**, se inscribió el traslado de dominio por compraventa otorgada por los anteriores propietarios a favor de Fredy Heinan Juan Chávez Castro y su esposa Rosa Beatriz Arias Castañeda, y Patricia Rosenta Chávez Castro [Título archivado 99213243 del 6.9.1999].
- En el asiento **C0004** se extendió el traslado de dominio por sucesión intestada de las acciones y derechos de Fredy Heinan Juan Chávez Castro a favor de su cónyuge Rosa Beatriz Arias Castañeda y sus hijos Alejandra Rocío Chávez Arias y Diego Fredy Chávez Arias [Título archivado n.º 3608580 del 22.12.2021].
- En el asiento **D0001** consta inscrito el usufructo a favor de Juliana Puma Mendoza [Título archivado n.º 37083 del 12.11.1996].

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **José Arturo Mendoza Gutiérrez.**

Según lo expuesto en el presente caso, este Colegiado entiende que la cuestión a determinar es la siguiente:



RESOLUCIÓN N.º 3658-2022-SUNARP-TR

- Si procede la cancelación del derecho de usufructo en los términos solicitados por los administrados.

VI. ANÁLISIS:

1. Conforme lo establece el artículo 999 del Código Civil, el derecho real de usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno. Es un derecho de goce por el cual el usufructuario adquiere las facultades antes referidas y con ello se limita el derecho de propiedad del nudo propietario, esto debido a que el derecho de propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien¹, y si el usufructuario tiene las facultades de usar y disfrutar, el derecho de quien ostenta la propiedad se ve definitivamente limitado a las facultades de disponer y reivindicar el bien.

Sobre el tema, Westermann, citado por Eugenio M.^a Ramírez Cruz² 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 usufructuado.

[Énfasis agregado]

Francesco Messineo, citado también por Eugenio M.^a Ramírez Cruz³ 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*”. [...].

De las definiciones expuestas, es posible establecer que cuando un bien inmueble está sujeto a usufructo, éste surge como entidad autónoma y se separa de la nuda propiedad, sin que esto signifique desconocer que ambos derechos se encuentran enlazados.

2. Para este caso en específico es oportuno citar lo desarrollado por el jurista español Luis Diez-Picazo⁴ cuando dice que el usufructo es un derecho real

¹ Artículo 923 del Código Civil.

² Ramírez Cruz, Eugenio M.^a (2007). Tratado de Derechos Reales. Tomo 111. Editorial Rodhas, 3era. edición, p. 38.

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

⁴ DIEZ-PICAZO, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Madrid: Ed. Civitas, volumen III, 1995, pp.97.



RESOLUCIÓN N.º 3658-2022-SUNARP-TR

en la medida que otorga al usufructuario un poder directo e inmediato sobre la cosa usufructuada, y un poder que subsiste cualesquiera que sean las mutaciones que se puedan producir en la titularidad dominical.

Es decir, si el propietario A inscribe un usufructo en favor de B sobre su bien inmueble por un plazo de 8 años, en el caso que este decida transferir su bien a C en el año 4, este último deberá respetar el usufructo inscrito viéndose limitado en sus facultades como titular del derecho de propiedad. En el mismo sentido, si C hubiera inscrito una hipoteca posterior al usufructo, y esta es ejecutada por falta de pago del deudor, el adquirente de este bien vía remate judicial deberá respetar el derecho de usufructo de B.

3. Ahora, 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 usufructuario⁵.

Sobre la constitución del usufructo, este puede ser instituido por ley, por contrato o acto jurídico unilateral o por testamento, conforme lo señala el artículo 1000 del Código Civil⁶. El usufructo constituido por acto jurídico bilateral o contrato es conocido como «usufructo convencional».

4. Respecto a su duración, el artículo 1001 del Código Civil⁷ destaca que el usufructo es 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. De este modo, se constituye por un plazo determinado y en caso este no haya sido fijado en el acto de constitución en favor de una persona natural se entiende -aunque el Código no lo señale de manera expresa- que la vida del beneficiado determinará el plazo del usufructo⁸. 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 30 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

⁵ Eugenio M.^a Ramírez Cruz, op. cit., p. 45.

⁶ **Constitución del usufructo: Artículo 1000.-** El usufructo se puede constituir por:

- 1.- Ley cuando expresamente lo determina.
- 2.- Contrato o acto jurídico unilateral.
- 3.- Testamento.

⁷ **Plazo del usufructo: 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 noventinueve años.

⁸ Eugenio M.^a Ramírez Cruz, op. cit., p. 54.



RESOLUCIÓN N.º 3658-2022-SUNARP-TR

usufructo que constituya el Estado en favor de éstas podrá tener un plazo máximo de 99 años.

5. Ahora, las causales de extinción del derecho del usufructo se encuentran establecidas en el artículo 1021 del Código Civil:

Causales de extinción del usufructo

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.
- 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.

6. Como puede apreciarse, 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 anotado- que la vida del beneficiario persona natural determinará el plazo del usufructo, ya que el derecho no se extiende a sus herederos, se extingue con la muerte, sin excepción alguna.

Surgido el hecho extintivo, tratase de hecho propiamente, acto jurídico o causa legal, esto determina la extinción del usufructo, desaparece como entidad jurídica autónoma y queda reabsorbido por la nuda propiedad, para formar la propiedad plena. El nudo propietario se convierte en propietario ordinario por la desaparición del gravamen sobre el bien usufructuado. La extinción del usufructo también puede ocurrir porque el usufructuario adquiere la nuda propiedad.

7. 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, antes señalados.

8. Con el presente título se solicita la cancelación del usufructo extendido en el asiento D0001 de la partida n.º 01125851 del Registro de Predios de Arequipa, por no existir la persona usufructuaria, conforme se acredita con el certificado de inscripción n.º 00393054-22-RENIEC del 24.5.2022, que señala que la persona identificada con el nombre de JULIANA PUMA MENDOZA no aparece en el archivo magnético del Registro Único de Personas Naturales del RENIEC.



RESOLUCIÓN N.º 3658-2022-SUNARP-TR

La primera instancia denegó la inscripción debido a que la causal invocada no se enmarca en ninguna de las establecidas en el artículo 1021 del Código Civil.

En ese sentido, corresponde determinar si corresponde cancelar el usufructo como lo ha planteado la parte administrada.

9. Según es de verse del asiento D0001 de usufructo, en concordancia con el asiento C0001 -que vino trasladado del asiento 4, folio 114, del tomo 235- este derecho real principal fue constituido por el testamento contenido en la escritura pública del 15.1.1996, el cual obra en el título archivado N.º 37083 del 12.11.1996. De este archivado, apreciamos que la testadora Lola Dolores Cáceres Salas otorgó testamento mediante escritura pública del 15.1.1996 ante notario de Arequipa Javier Angulo Suarez. Asimismo, los términos de la cláusula de constitución de usufructo fueron los siguientes:

[...]

Sétima.- Declara tener a su servicio a Juliana Puma Mendoza, en calidad de empleada doméstica y desde aproximadamente 23 años y a quien nunca ha pagado beneficios sociales, es su deseo, con relación a Juliana Puma Mendoza, dejarle en usufructo la habitación de servicio que actualmente ocupa en la casa. Este usufructo durará mientras sus herederos voluntarios, o hasta que estos compren un terrenito pequeño y constituyan una habitación en él, donde su empleada pueda vivir. Con este cargo que recae en sus herederos estima que paga los beneficios que pudieran corresponder a su empleada, **quedando sus herederos obligados a cumplir esta condición para extinguir el usufructo que establece.**

[...] (lo resaltado es nuestro).

Del citado instrumento público podemos apreciar que la testadora Lola Dolores Cáceres Salas constituyó derecho de usufructo unilateral a favor de Juliana Puma Mendoza. Asimismo, puede verse que el término final del plazo del usufructo fijado por la constituyente está determinado por el hecho relativo a que sus herederos «compren un terrenito pequeño en el que construyan una habitación para que la beneficiaria del usufructo pueda vivir», por último, recalca que se deberá cumplir esta obligación para que el usufructo pueda extinguirse. Por lo visto, la duración del derecho de usufructo se ha establecido con condición.

10. La condición como modalidad del acto jurídico es regulada en los artículos 171 al 177 del Código Civil, mas no se establece su definición. Guillermo Lohmann Luca de Tena⁹, señala: «Tradicionalmente se ha enseñado como condición la determinación accesoria de voluntad que hace supeditar el nacimiento o extinción de los efectos de un negocio a un cierto acontecimiento futuro e incierto». Reconoce, así como una de sus principales características a la incertidumbre, diferenciándola del plazo

⁹ En "El Negocio Jurídico" 2da. Edición. Editora Jurídica Grijley EIRL. Pág. 292.



RESOLUCIÓN N.º 3658-2022-SUNARP-TR

porque éste necesariamente llegará, aunque no se conozca la fecha exacta.

11. En el presente caso, se condicionó el usufructo a un suceso, importando así el establecimiento de una modalidad consistente en una condición resolutoria, pero sujeta a un hecho subjetivo porque depende de la voluntad de personas (los herederos según el testamento) el hecho de comprar el terreno y construir la habitación para que la usufructuaria satisfaga su necesidad de vivienda.

En ese sentido, para la extinción del derecho de usufructo en virtud de la obligación de hacer testamentariamente impuesta deben aportarse -teniendo en cuenta el principio registral de titulación auténtica- medios probatorios que acrediten que la usufructuaria ha satisfecho su necesidad de vivienda con la compra y edificación de una habitación a su favor por parte de los herederos de la testadora Lola Dolores Cáceres Salas. Lo que en este caso no ha ocurrido.

12. Sin embargo, los solicitantes de la cancelación del usufructo y a la vez titulares registrales del predio submateria, manifiestan mediante documento privado que la persona de la usufructuaria no existe, adjuntando adicionalmente un certificado de inscripción emitido por el RENIEC que señala que la persona identificada con el nombre de Juliana Puma Mendoza no aparece en el archivo magnético del Registro Único de Personas Naturales de dicha entidad.

Al respecto, debemos tener en cuenta que el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC se crea mediante Ley N.º 26497 publicada el 12.7.1995, organismo técnico encargado de la identificación de los peruanos, otorga el documento nacional de identidad, registra hechos vitales: nacimientos, matrimonios, defunciones, divorcios y otros que modifican el estado civil. Sin embargo, el certificado de inscripción adjuntado no prueba de forma absoluta que la persona identificada como Juliana Puma Mendoza no exista o que nunca haya existido o que haya muerto; no obstante, puede tratarse simplemente de una persona indocumentada.

13. Por lo antes expuesto, esta Sala considera que la comprobación de la situación planteada por los solicitantes que determinaría la extinción del usufructo corresponde al ámbito extrarregistral y por tanto la supuesta inexistencia de la usufructuaria como causal para extinguir este derecho real 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.

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



RESOLUCIÓN N.º 3658-2022-SUNARP-TR

En consecuencia, siendo que el título materia de impugnación adolece de defecto insubsanable, se revoca la observación decretada por la primera instancia y **se dispone la tacha sustantiva**, de conformidad a lo dispuesto en el literal a del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos¹⁰.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Arequipa y **DISPONER LA TACHA SUSTANTIVA** del título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en esta resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS DANDY LEÓN ESQUIVEL

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Vocal (s) del Tribunal Registral

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;(…)".

