



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. 387 - 2021-SUNARP-TR

Lima, 26 de mayo de 2021

**APELANTE** : **JOSÉ MIGUEL FEIJÓO MASCARÓ.**  
**TÍTULO** : N° 907106 del 09/04/2021.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 015944 del 06/05/2021.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Cesión de usufructo.

**SUMILLA** :

#### **CESIÓN DE USUFRUCTO**

La prohibición expresa de transferir y gravar el usufructo no constituirá obstáculo para la inscripción de la cesión de dicho derecho real, siempre que el propietario con derecho inscrito acepte la cesión del usufructo a través de un instrumento público.

#### **I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la cesión del usufructo inscrito en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 49069402 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Escrito denominado “memorándum explicativo” suscrito por José Miguel Feijóo Mascaró.
- Of. N° 8-46-F/08-RP-2020 del 15/05/2020.
- Parte notarial de la escritura pública de modificación de usufructo del 15/05/2020, otorgada ante Augusto Lamas Godoy en su condición de Jefe de la Sección Consular de la Embajada de Perú en Suiza.
- Of. N° 8-46-F/31-RP-2020 del 23/10/2020.
- Parte notarial de la escritura de modificación de usufructo del 23/10/2020, otorgada por Augusto Lamas Godoy en su condición de Jefe de la Sección Consular de la Embajada de Perú en Suiza.
- Parte notarial de la escritura de ratificación del 02/11/2020, otorgada ante notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.
- Escrito de subsanación suscrito por José Miguel Feijóo Mascaró el 28/01/2021.
- Escrito de subsanación suscrito por José Miguel Feijóo Mascaró el 16/12/2020.



## **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Mauricia Velásquez Salvatierra tachó sustantivamente el título en los términos siguientes:

Se tacha el presente título por lo siguiente:

1.- Se solicita la cesión del usufructo registrado en el asiento D00003 en la Partida N° 49069402 cuyo beneficiario es ABRAHAM REYNALDO CAHUAS KAY. Sin embargo, al revisar el título archivado N° 2007-87515 del 14/02/2007, en el numeral 3.2 del parte notarial adjunto en el mencionado título archivado se deja constancia que el usufructuario queda expresamente prohibido de transferir o ceder bajo cualquier título el usufructo, así como tampoco podrá gravarlo.

En ese sentido, se concluye que el beneficiario ABRAHAM REYNALDO CAHUAS KAY, no puede ceder su derecho de usufructo por haberse pactado dicha prohibición conforme se aprecia del título archivado. Más aún, en el asiento D00004 quedó registrada dicha prohibición de transferir el usufructo.

2.- Por otro lado, de los documentos presentados se indica que el usufructo recae sobre el 50% de las rentas o frutos del inmueble (Partida N° 49069402); sin embargo, del título archivado antes mencionado se observa que el usufructo a favor de ABRAHAM REYNALDO CAHUAS KAY fue del 33% y no como se indica en las escrituras públicas del presente título.

Por tanto, se procede a la TACHA SUSTANTIVA de la presente rogatoria, por existir obstáculos insalvables que emanan de la partida registral, conforme al Art. 42 Inc. b) del TUO del RGRP.

## **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- Lo señalado por la registradora es cierto; sin embargo, no puede ser aplicable a la presente cesión, debido a que, la prohibición fue pactada con la anterior propietaria del inmueble, es decir, con Gloria Ruby Cahuas Kay.

- Esta última, mediante escritura pública del 10/03/2017, transfirió la propiedad a favor de sus hijos Roger Bryce Abraham Müller Cahuas, Cynthia Ruby Müller Cahuas y Gerald Alois Eduard Müller Cahuas, y estos, a su vez, enajenaron la propiedad a favor de Supermercados Peruanos S.A., actos que fueron registrados en los asientos C00004 y C00005 de la partida N° 49069402 del Registro de Predios de Lima.

- Entonces, el pacto o compromiso con la antigua propietaria podía perfectamente ser modificado por los nuevos propietarios, lo cual ha



ocurrido, pues el nuevo propietario –*Supermercados Peruanos S.A.* aceptó la cesión mediante escritura pública otorgada el 02/11/2020, instrumento que se acompañó al presente título.

- No puede ser invocada ni aplicada la prohibición, por cuanto la propietaria del inmueble lo ha dejado sin efecto al aceptar y ratificar la cesión del usufructo.

- El propietario Supermercados Peruanos S.A., ha dejado sin efecto la prohibición al extender una escritura pública aceptando la cesión del usufructo de Abraham Reynaldo Cahuas Kay a favor de Roger Bryce, Cinthia Ruby y Gerald Alois Eduard Müller Cahuas.

- En cuanto al segundo punto de la tachada, el porcentaje del 33% a favor de Abraham Reynaldo Cahuas Kay fue modificado en la escritura pública otorgada el 04/06/2007, ante el notario Carlos Augusto Sotomayor Bernós, elevándose al 50%.

- Dicho acto se inscribió en el asiento E00001 de la partida vinculada como extinción; no obstante, el registrador debió indicar también la modificación del usufructo, siendo correcto el porcentaje materia de cesión.

- Ninguno de los incisos del artículo del 42 del RGRP son aplicables al presente título.

- La tachada sustantiva causa agravio a los otorgantes de las escrituras de cesión de usufructo.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

**Ficha N° 1646206 que continúa en la partida electrónica N° 49069402 del Registro de Predios de Lima.**

En la ficha y partida citada consta inscrito el inmueble ubicado en la Avenida José Pardo N° 715-719 del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00003 se registró la adjudicación del inmueble *submateria* a favor de Gloria Ruby Cahuas Kay de Saona.

En el asiento D00003 se registró el usufructo constituido por Gloria Ruby Cahuas Kay de Saona a favor de Abraham Reynaldo Cahuas Kay y Gerald Alois Eduardo Muller Cahuas, respecto de la totalidad de las rentas y frutos que produce el predio *submateria* (T.A. N° 87515 del 14/02/2007).

En el asiento D00004 se extendió la rectificación del asiento D00003 en el sentido de consignar el nombre correcto de Gerald Alois Eduard Muller Cahuas y de publicitar la prohibición pactada por las partes de transferir, ceder o gravar bajo cualquier título el usufructo (T.A. N° 87515 del 14/02/2007).

En el asiento E00001 se registró la extinción del usufructo inscrito en el asiento D00003 y rectificado en el asiento D00004 a favor de Gerald

## RESOLUCIÓN No. 387 - 2021-SUNARP-TR



Alois Eduard Muller Cahuas, por causal de renuncia del beneficiario (T.A. N° 647719 del 11/07/2013).

En el asiento C00004 se registró el anticipo de legítima que otorgó Gloria Ruby Cahuas Kay a favor de sus hijos Roger Bryce Abraham Muller Cahuas, Cynthia Ruby Muller Cahuas y Gerald Alois Eduardo Muller Cahuas.

En el asiento C00005 se registró la compraventa otorgada por Roger Bryce Abraham Muller Cahuas, Cynthia Ruby Muller Cahuas y Gerald Alois Eduardo Muller Cahuas a favor de Supermercados Peruanos S.A.

En el asiento D00008 se registró la hipoteca legal a favor Roger Bryce Abraham Muller Cahuas, Cynthia Ruby Muller Cahuas y Gerald Alois Eduardo Muller Cahuas, hasta por la suma de US\$ 9'920,353.50 dólares americanos, que constituye el saldo del precio de venta inscrito en el asiento C00005.

En el asiento C00006 se registró el fideicomiso en administración y garantía celebrado por Supermercados Peruanos S.A., a favor de Scotiabank Perú S.A.A.

En el asiento D00009 se registró la reducción de hipoteca legal inscrita en el asiento D00008.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia. Con el informe oral del abogado Raúl Noblecilla Domínguez, recibido vía zoom.

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

- Si la prohibición expresa de transferir y gravar el usufructo constituye un obstáculo para la inscripción de la cesión de dicho derecho real cuando el propietario con derecho inscrito acepta la cesión del usufructo a través de un instrumento público.

### VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a



lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos 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.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, “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. En el caso que nos convoca, se solicitó registrar la cesión del usufructo inscrito en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 49069402 del Registro de Predios de Lima.

La primera instancia denegó la inscripción señalando *–entre otros aspectos–* que verificado el título archivado N° 87515 del 14/02/2007, que dio mérito a la inscripción del usufructo, se advierte que el usufructuario se encuentra prohibido de transferir, ceder o gravar el usufructo bajo cualquier título, prohibición que además se encuentra inscrita en el asiento D00004 de la partida vinculada, motivo por el cual, no resulta procedente amparar la cesión rogada.

Por su parte, el recurrente manifiesta que no puede ser invocada ni aplicada la prohibición, puesto que la constituyente del usufructo ya no es propietaria del inmueble *submateria*, y porque el actual titular registral ha aceptado la cesión del usufructo, dejando sin efecto la aludida prohibición.

En consecuencia, corresponde a esta instancia determinar si la prohibición expresa de transferir y gravar el usufructo constituye *–en el presente caso–* un obstáculo para la inscripción de la cesión de dicho derecho real.

4. El usufructo es un derecho real que otorga a su titular (el usufructuario), el derecho a usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno. El usufructo se puede constituir por ley, por contrato, por acto



unilateral, o por testamento, según se desprende de los artículos 999 y 1000 del Código Civil.

El usufructo siempre recae sobre un bien ajeno y otorga a su titular las facultades de uso y disfrute, más no de disposición, por ser esta atribución exclusiva del propietario.

Sobre el tema, Borda señala: *“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 (...)”*<sup>1</sup>.

5. El artículo 1002 del Código Civil contempla la posibilidad de transferir el derecho real de usufructo en los siguientes términos:

*“El usufructo, con excepción del legal, puede ser transferido a título oneroso o gratuito o ser gravado, respetándose su duración y siempre que no haya prohibición expresa”*.

Del artículo en mención se desprenden dos requisitos para la transmisión del usufructo:

- Respetar la duración del usufructo materia de la transferencia.
- **Que no haya prohibición expresa de transferirlo.**

La norma precisa que la transferencia puede ser a título gratuito u oneroso.

A efectos de determinar la duración del usufructo materia de transferencia y la inexistencia de la prohibición de transferir corresponderá verificar el contenido del asiento de inscripción que contiene el usufructo o el título archivado que le dio mérito, en caso que el asiento no contenga la citada información.

6. Sobre la transmisibilidad del usufructo Max Arias-Schreiber Pezet<sup>2</sup> señala:

“No existe ningún inconveniente para la transmisibilidad del usufructo, salvo cuando se hubiese prohibido en forma expresa o cuando se haya constituido con carácter personalísimo. Según la norma tampoco será transferible cuando se trate de un usufructo nacido del imperio de la ley, pues este último es evidentemente de carácter personal.

No está de más mencionar, aunque resulte obvio, que lo que es objeto de transferencia es el derecho de usar y disfrutar temporalmente los bienes ajenos y no éstos en sí mismos, razón por la cual en el Proyecto

---

<sup>1</sup> Borda, Guillermo A. Manual de Derechos Reales. Tercera Edición. Editorial Perrot. Buenos Aires. Pág. 388.

<sup>2</sup> Código Civil comentado. Tomo V. Derechos Reales. Gaceta Jurídica. Pág. 615.

## RESOLUCIÓN No. 387 - 2021-SUNARP-TR



del Código Civil de 1982 se denominaba a esta figura como "cesión del usufructo", estableciéndose en el artículo 213 que el titular del usufructo podía "... ceder su derecho ...".

Con relación a la duración del usufructo materia de transferencia, el mismo autor señala:

“Por otro lado, es preciso señalar, no obstante, que la duración del usufructo originalmente pactada debe ser siempre respetada, sin que puedan excederse sus límites. Es decir, que en el acto por el cual se conviene la transmisión del usufructo no puede pactarse un plazo de duración mayor al original, lo cual supondría una ampliación de dicho plazo, que es precisamente lo que la norma rechaza.

El artículo, sin embargo, no regula el caso de que al momento de la transmisión se establezca en efecto un plazo mayor, lo que genera la interrogante de si en ese supuesto el acto de transferencia es nulo o si cualquier exceso en el plazo se reduce al límite temporal constituido por el plazo original. Esta última es una solución plausible, pues el optar por la nulidad entorpecería la circulación de la riqueza”.

Finalmente, respecto de la intervención del propietario del bien afectado con el usufructo materia de transferencia Arias-Schreiber Pezet comenta:

“Un último aspecto que merece comentario, es que la norma del artículo 1002 no exige el asentimiento o intervención del propietario (constituyente del usufructo) para efectos de la transmisión o gravamen del mismo, de modo que el usufructuario podrá realizar estos actos sin aviso previo a aquél”.

Como puede observarse, resulta procedente la cesión del usufructo no requiriendo que dicho acto de disposición sea notificado al propietario como requisito de eficacia, pues tratándose de derechos reales, el poder adquirido es directo e inmediato sobre el bien, si necesidad de notificación o autorización del titular del bien; sin embargo, la intervención del propietario si será requerida, en el caso que, se haya pactado la prohibición de transferir y gravar dicho derecho real por parte del usufructuario.

7. En ese contexto, verificada la ficha N° 1646206 que continúa en la partida N° 49069402 del Registro de Predios de Lima, se tiene que, consta inscrito el inmueble ubicado en la Avenida José Pardo N° 715-719 del distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

## RESOLUCIÓN No. 387 - 2021-SUNARP-TR



Según consta del asiento C00003 de la partida vinculada, Gloria Ruby Cahuas Kay de Saona adquirió –*vía adjudicación por división y partición*– la titularidad del 100% del inmueble *submateria*.

Así, en el ejercicio legítimo de su derecho de propiedad, Gloria Ruby Cahuas Kay de Saona constituyó usufructo a favor de **Abrahán Reynaldo Cahuas Kay y Gerald Alois Eduard Müller Cahuas**, respecto de la totalidad de rentas y frutos que produjese el predio, en mérito a las escrituras públicas del 12/02/2007 y 02/04/2007, ambas otorgadas por el notario de Lima Carlos Augusto Sotomayor Bernos (T.A. N° 87515 del 14/02/2007).

Respecto de las disposiciones establecidas por las partes en relación a la constitución del usufructo, se desprende de las escrituras públicas del 12/02/2007 y 02/04/2007, contenidas en el título archivado N° 87515 del 14/02/2007, lo siguiente:

### **Escritura pública del 12/02/2007:**

De los numerales 3.2 y 3.3 de la cláusula tercera del contrato, se desprende que **Gloria Ruby Cahuas Kay de Saona** constituyó usufructo a favor de **Abrahán Reynaldo Cahuas Kay y Gerald Alois Eduard Müller Cahuas**, respecto del 33% de la totalidad de las rentas y frutos que produjese el inmueble inscrito en la partida N° 49069402 del Registro de Predios de Lima, para cada uno, señalando de manera expresa que los usufructuarios se encuentran prohibidos de transferir, ceder o gravar el usufructo bajo cualquier título.

En los numerales 4.1 y 4.2 de la cláusula cuarta del contrato, se fijaron las reglas que rigen la constitución del derecho de usufructo, precisándose que, en caso de fallecimiento de Gloria Ruby Cahuas Kay de Saona, se extinguiría automáticamente el usufructo respecto Gerald Alois Eduard Müller Cahuas y no respecto a Abrahán Reynaldo Cahuas Kay.

### **Escritura pública del 02/04/2007:**

El acotado instrumento público fue otorgado por las partes antes mencionadas con la finalidad de aclarar que el usufructo recae sobre la totalidad de la renta o fruto que produce o produzca el inmueble.

Entonces, de las cláusulas de los actos jurídicos glosados precedentemente, se tiene que, el usufructo fue constituido por la



propietaria Gloria Ruby Cahuas Kay de Saona a favor de Abrahán Reynaldo Cahuas Kay y Gerald Alois Eduard Müller Cahuas, respecto de la totalidad de la renta o frutos que produce o produzca el inmueble *submateria*, pactándose expresamente la prohibición de transferir o gravar dicho derecho real bajo cualquier título por parte de los usufructuarios, prohibición que, conforme consta de los antecedentes registrales, fue inscrita *–vía rectificación–* en el asiento D00004 de la partida vinculada.

**8.** Continuando con el análisis del antecedente registral vinculado, se evidencia que, en el asiento E00001 consta inscrita la extinción del derecho de usufructo inscrito en los asientos D00003 y D00004 a favor de Gerald Alois Eduard Müller Cahuas, por haber renunciado a dicho beneficio, en mérito a las escrituras públicas del 04/06/2007 y 17/08/2013, otorgadas por los notarios de Lima Augusto Sotomayor Bernos y Luis Dannon Brender, respectivamente (T.A N° 647719 del 11/07/2013).

De la revisión de la escritura pública del 04/06/2007, contenida en el título archivado N° 647719 del 11/07/2013, se advierte que la misma está referida a la modificación del usufructo inscrito en el asiento D00003, habiéndose pactado lo siguiente:

#### **Escritura Pública del 04/06/2007**

Del numeral 2.1 de la cláusula segunda del acotado acto jurídico se desprende la renuncia expresa del usufructuario Gerald Alois Eduard Müller Cahuan al 33% de las rentas producidas por el inmueble *submateria*<sup>3</sup>.

Asimismo, del numeral 2.2 de la acotada cláusula, se evidencia que la propietaria del inmueble *–Gloria Ruby Cahuas Kay de Saona–* incrementó el derecho de usufructo sobre la renta del inmueble a favor de Abraham Reynaldo Cahuas Kay en un 17%, precisándose que, a partir de la fecha, dicho usufructuario percibirá el 50% de las rentas o frutos que produjese el inmueble.

Finalmente, en el numeral 2.3 de la cláusula segunda se reiteró la prohibición de transferir o gravar el usufructo bajo cualquier título por parte del usufructuario.

---

<sup>3</sup> La acotada renuncia fue ratificada por el usufructuario Gerald Alois Eduard Müller, mediante escritura pública del 17/08/2013, otorgada ante notario de Lima Luis Dannon Brender.



Como puede verse, la extinción del usufructo a que hace referencia el asiento E00001 es una “**extinción parcial**”, la misma que alcanza únicamente al usufructuario Gerald Alois Eduard Müller Cahuas, agregando que, se ha omitido publicitar la modificación del usufructo, en el extremo de que, dicho derecho real recae ahora sobre el **50%** de la totalidad de las rentas y frutos que produjese el inmueble inscrito en la partida N° 49069402 del Registro de Predios de Lima, a favor de Abraham Reynaldo Cahuas Kay, debiendo extender el registrador un asiento rectificatorio en ese sentido, de conformidad con lo establecido en los artículos 76 y 82 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

**9.** Siguiendo con el análisis de la partida, se tiene que, en el asiento C00004, se registró el anticipo de legítima otorgado por Gloria Ruby Cahuas Kay a favor de sus hijos **Roger Bryce Abraham Muller Cahuas, Cynthia Ruby Muller Cahuas y Gerald Alois Eduardo Muller Cahuas**, en mérito a las escrituras públicas del 10/03/2017 y 24/05/2017, ambas expedidas por notario de Lima Julio Antonio del Pozo Valdez (T.A. N° 1096903 del 25/05/2017).

Al respecto, cabe precisar que, revisadas las escrituras públicas del 10/03/2017 y 24/05/2017, se advierte que Roger Bryce Abraham Muller Cahuas, Cynthia Ruby Muller Cahuas y Gerald Alois Eduardo Muller Cahuas han adquirido *–en partes iguales–* la totalidad del inmueble submateria, reconociendo y aceptando el usufructo a favor de Abraham Reynaldo Cahuas Kay, hasta por el 50% de la renta que produce el aludido inmueble.

**10.** Según consta del asiento C00005 de la presente partida, Roger Bryce Abraham Muller Cahuas, Cynthia Ruby Muller Cahuas y Gerald Alois Eduardo Muller Cahuas, transfirieron *–vía compraventa–* el inmueble a favor de **Supermercados Peruanos S.A.**, en mérito a la escritura pública del 12/01/2018, otorgada ante notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli (T.A. N° 1144811 del 21/05/2018).

Ahora bien, vista la escritura pública del 12/01/2018, legajada en el título archivado N° 1144811 del 21/05/2018, se evidencia que, en la cláusula décimo tercera, las partes acordaron expresamente lo siguiente: “(...) *13.3 Que, desde la fecha de celebración del presente contrato el comprador adquiere la propiedad del inmueble, por lo que toda y cualquier modificación de los términos de los usufructos señalados en el*



*numeral 1.2 anterior del presente contrato **requerirá de la intervención de el comprador***".

En virtud de lo expuesto, se advierte que, si bien la constituyente originaria del usufructo -*Gloria Ruby Cahuas Kay de Saona*- no es más propietario del inmueble, para la transferencia, cesión o gravamen de dicho derecho real por parte del usufructuario, se requerirá obligatoriamente la intervención del nuevo titular registral, es decir, de **Supermercados Peruanos S.A.**

**11.** Sin perjuicio de lo antes mencionado, se advierte que Supermercados Peruanos S.A., ha constituido fideicomiso en administración y garantía a favor de **Scotiabank Perú S.A.A.**, en mérito a la escritura pública del 12/01/2018, otorgada por notario de Lima Alfredo Paino Scarpati (T.A. N° 2612424 del 20/11/2018).

Cabe señalar, que en el numeral 6.3 de la cláusula sexta de dicho contrato, la fiduciaria (Scotiabank Perú S.A.A) facultó al fideicomitente (Supermercados Peruanos S.A) –entre otros aspectos- a lo siguiente: *"(...) El Fideicomitente estará facultado para subarrendar, entregar en concesión, ceder en uso o permitir bajo cualquier modalidad otro título a terceros, el uso y explotación de otros locales y áreas comerciales ubicadas en el inmueble, cuyos giros, ubicación y área serán definidos por el Fideicomitente"*.

Como puede notarse, la inscripción del fideicomiso a favor de Scotiabank Perú S.A.A., no impide en lo absoluto la inscripción de la cesión de usufructo aceptada por Supermercados Peruanos S.A.

**12.** Bajo las consideraciones expuestas, se ha rogado, en mérito a las escrituras públicas del 15/05/2020 y 23/10/2020, la cesión del usufructo inscrito en el asiento D00003 de la partida N° 49069402 del Registro de Predios de Lima, que otorgó Abraham Reynaldo Cahuas Kay a favor de Roger Bryce Abraham Muller Cahuas, Cynthia Ruby Muller Cahuas y Gerald Alois Eduardo Muller Cahuas, respecto del 50% de las rentas o frutos que produce el inmueble, que en este caso, surgen del contrato de arrendamiento vigente con Supermercados Peruanos S.A.

Como ya se indicó en el numeral 10 del presente análisis, la cesión del usufructo está condicionada a la intervención de Supermercados Peruanos S.A., razón la cual, esta última, mediante escritura pública del 02/11/2020, ha aceptado la cesión de dicho derecho real a favor de Roger Bryce Abraham Muller Cahuas, Cynthia Ruby Muller Cahuas y Gerald Alois Eduardo Muller Cahuas, no existiendo, por ende, obstáculo para la inscripción rogada.

## RESOLUCIÓN No. 387 - 2021-SUNARP-TR



Cabe agregar, que el usufructo versa sobre 50% de las rentas que produce el inmueble, disposición que guarda absoluta concordancia con la modificación del usufructo contenida en la escritura pública del 04/06/2007, legajada en el título archivado N° 647719 del 11/07/2013, hecha referencia por esta instancia en el numeral 8 del presente análisis.

Por las razones expuestas, corresponde **revocar** todos los extremos de la tacha sustantiva formulada por la registradora.

**13.** Finalmente, habiéndose efectuado la calificación integral del presente título al amparo del artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se tiene que el mismo no adolece de defecto subsanable alguno, encontrándose apto para su inscripción.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** todos los extremos de la tacha sustantiva formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción conforme a los fundamentos vertidos en la presente resolución, previo pago de los derechos registrales que correspondan.

**Regístrese y comuníquese.**

FDO.

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
**PRESIDENTA DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL**  
**PEDRO ALAMO HIDALGO**  
**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**

Z:Resoluciones2021/907106-2021.doc  
p.deza