



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 440 2019 – SUNARP-TR- L

Lima, 15 FEB. 2019

APELANTE : **ANIBAL CORVETTO ROMERO**
TÍTULO : N° 2906080 del 21/12/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 001092 del 7/1/2019.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Usufructo.

SUMILLA

CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO.

“Para efectuar la inscripción de la constitución de un usufructo no se requiere que conste de manera expresa si el mismo se celebra a título oneroso o gratuito, pudiendo efectuar dicha inscripción en base a una manifestación de voluntad tácita”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la constitución de usufructo que otorga Diego Raúl De La Rosa Solís a favor de Lucy Marcone Montejo, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 41230509 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto, se adjunta el parte notarial de la escritura pública del 20/12/2018 expedido por el notario de Lima Anibal Corvetto Romero.

Con el reingreso del 31/12/2018 se presenta escrito de subsanación suscrito José John Chipana Guillen, presentante de la notaria Anibal Corvetto Romero, el 28/12/2018.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Mariela Aracely Uribe García observó el título en los siguientes términos:

“Señor(es):

Visto el reingreso de fecha 31/12/2018, manifiesto que subsiste en su totalidad la observación anteriormente formulada, la misma que se transcribe a continuación:

“ACTO: USUFRUCTO

De conformidad con el art. 1002° del Código Civil sírvase señalar si el usufructo que constituye es a título oneroso o gratuito, por cuanto ello no se logra determinar de la escritura pública de fecha 20/12/2018. Para los efectos, presente parte notarial aclaratorio.

Estando a lo señalado, sírvase subsanar, además conforme a las disposiciones del art. 999° y 1000° del Código Civil respecto al usufructo”.



ant

notari



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación señalando que el artículo 1002 del Código Civil no es aplicable al usufructo materia del título, dicho artículo trata de los casos de transmisión y gravamen de usufructo, del usufructuario a un nuevo usufructuario; el título materia de apelación contiene un usufructo que otorga el propietario del inmueble a favor de una persona determinada.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 95345 que continúa en la partida electrónica N° 41230509 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el departamento 302-tercer piso ubicado en la Av. Dos de Mayo (Lote 1 de la Mz. 24L) N° 1312 de la Urb. Risso, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C0003 de la citada partida consta inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de Diego Raúl De La Rosa Solís, de estado civil soltero.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) María Teresa Salazar Mendoza.

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

- ¿Procede la inscripción de la constitución de usufructo en el que no se señala expresamente si dicho acto se celebra a título gratuito u oneroso, pero dicha información se desprende de una manifestación tácita de voluntad?



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. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la constitución de usufructo que otorga Diego Raúl De La Rosa Solís a favor de Lucy Marcone Montejo, respecto del predio inscrito en la partida electrónica N° 41230509 del Registro de Predios de Lima; presentándose para ello, la escritura pública del 20/12/2018 extendido ante el notario de Lima Anibal Corvetto Romero.

La Registradora ha denegado la inscripción del título al amparo de lo establecido en el art. 1002 del Código Civil, señalando que en el presente caso resulta necesaria la aclaración de la escritura pública presentada a fin de que se precise si el usufructo rogado ha sido otorgado a título gratuito u oneroso.

Corresponde en consecuencia analizar la procedencia de la inscripción rogada.

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, derecho que se puede constituir por ley, por contrato o 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 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 (...)" .

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.

5. En el presente caso, revisado el parte notarial de la escritura pública del 20/12/2018, cuya inscripción se solicita, se aprecia que se consignó lo siguiente:

- "1. EL SR. DIEGO RAÚL DE LA ROSA SOLÍS ES EL ÚNICO ÚNICA Y EXCLUSIVO PROPIETARIO DEL INMUEBLE (...) INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 41230509 DEL REGISTRO PÚBLICO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA (...)" .
2. MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO EL SR. DIEGO RAÚL DE LA ROSA SOLÍS CONSTITUYE USUFRUCTO A FAVOR DE DOÑA LUCY MARCONE MONTEJO SOBRE EL BIEN DESCRITO EN EL PÁRRAFO QUE ANTECEDE POR TODA LA DURACIÓN DE LA VIDA DE LA USUFRUCTUARIA. (...)"

De lo expuesto, se aprecia claramente que el usufructo ha sido otorgado por el propietario del predio, hecho que ha sido corroborado con la inscripción del asiento C00003 de la partida N° 41230509 del Registro de Predios de Lima.



Handwritten signature and initials



Asimismo puede apreciarse, que el acto rogado ha sido constituido a través de un negocio jurídico (contrato) "inter vivos". Al respecto, cabe indicar que para el caso de usufructos otorgados a través de un acto jurídico unilateral o bilateral (el ejemplo más gráfico es el contrato), la constitución del usufructo puede resultar de un acto a título oneroso como la compraventa o la permuta, o de un acto a título gratuito, es decir, sin que exista contraprestación a cargo del beneficiario de la cesión de la nuda propiedad o del usufructo.

6. Es de tener en cuenta que un acto se cataloga como oneroso cuando cada una de las partes recibe alguna cosa o ventaja de la otra, y es acto gratuito aquel en cuya virtud una sola de las partes procura a la otra una ventaja sin recibir nada a cambio.

De otro lado, cabe señalar que en opinión de Fernando Vidal Ramírez, la distinción entre actos onerosos y gratuitos radica según se generen prestaciones para ambas partes o para una sola de ellas, como ocurre con la compraventa o con la donación. En la primera, el vendedor y comprador se obligan a prestaciones recíprocas; y, en la segunda, sólo el donante se obliga al cumplimiento de una prestación.¹

7. En el caso materia de análisis, de lo expresado por las partes en el contrato², es razonable interpretar que las mismas han pactado la constitución de un usufructo a título gratuito, toda vez que la parte beneficiada con dicho gravamen no se encuentra sujeta ni obligada a cumplir y/o realizar ninguna contraprestación a favor del propietario del predio.

Así, la condición del usufructo solicitado puede inferirse de una manifestación de voluntad tácita que se demuestra con la suscripción de la escritura pública de constitución del 20/12/2018 por parte del usufructuante y usufructuario, aunque no conste en ella la declaración expresa de que se pactó la constitución de un usufructo a título gratuito.

8. Conforme a lo expuesto en los numerales que anteceden, resulta válido concluir que los poderes de uso y disfrute conferidos a Lucy Marcone Montejo se originaron en un acto de liberalidad. Siendo ello así, y tomando en cuenta que no existe ninguna norma que establezca la obligatoriedad de consignar de manera expresa la condición de oneroso o gratuito de un usufructo, resulta innecesaria la presentación de la escritura pública aclaratoria solicitada por la Registradora.

Así, en opinión de este colegiado, la Registradora incurre en un error al citar el artículo 1002³ del Código Civil, toda vez que dicha norma está referida a

¹ VIDAL RAMIREZ, Fernando. Teoría General del Acto Jurídico. Primera Edición. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima. Pág. 65.

² El artículo 140 del Código Civil define el acto jurídico como la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, añadiendo el artículo 141 del mismo Código, que dicha manifestación de voluntad podrá ser expresa o tácita, siendo expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual o mecánico, electrónico u otro análogo, siendo tácita cuando la voluntad se infiere indubitablemente de una actitud o de circunstancias de comportamiento que revelan su existencia, no pudiéndose considerar que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario.

En virtud de la libertad para contratar el ordenamiento jurídico ha otorgado a los particulares la facultad de determinar libremente el contenido del contrato, siempre y cuando no sea contrario a norma legal de carácter imperativo, a tenor de lo establecido en el artículo 1354 del Código Civil.

³ Artículo 1002 del Código Civil.-



ed

Montejo



la transmisión del usufructo y no a la constitución del referido gravamen (que constituye un acto jurídico distinto). El tema de constitución de usufructo alude al nacimiento de este derecho sin que haya existido previamente.

En este orden de ideas, corresponde **revocar** la observación formulada al presente título.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 897-2012-SUNARP-TR-L del 19/6/2012.

Con la intervención de la vocal (s) María Teresa Salazar Mendoza, autorizada mediante la Resolución N° 032-2019-SUNARP/PT del 23/1/2019.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima y disponer su inscripción conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder.

Regístrese y comuníquese.



Mirtha Rivera Bedregal
MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Presidenta (e) de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

Milagritos Elva Aurora Lucar Villar

MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral

María Teresa Salazar Mendoza

MARÍA TERESA SALAZAR MENDOZA
Vocal (s) del Tribunal Registral

Resoluciones2019/2906080-2018.doc
p.eml

