



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



**TRIBUNAL REGISTRAL**  
**RESOLUCIÓN N° 532-2018-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 03 de agosto de 2018.

**APELANTE** : YALILA GISELA MARTÍNEZ RUEDA  
**TÍTULO** : N° 909890 DEL 23.04.2018  
**RECURSO** : N° 1192 DEL 08.05.2018  
**REGISTRO** : PREDIOS - TACNA.  
**ACTO** : USUFRUCTO SOBRE PARTE DE PREDIO  
**SUMILLA** :

**DERECHO DE USUFRUCTO**

*“Para constituir derecho de usufructo sobre parte de un inmueble no se requiere la independización previa, no obstante deberá presentarse los planos que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, salvo que ésta se pueda determinar de los antecedentes registrales”.*

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del derecho de usufructo sobre el primer piso del predio inscrito en la partida N° 05002523, del Registro de Predios de Ilo, a favor de Elba Rita Martínez Dell'erba, inscripción que se pretende de acuerdo a la documentación obrante en el título archivado N° 2017-2129624.

El título presentado está conformado por los siguientes documentos:

- a) Solicitud de inscripción de título.
- b) Escrito firmado por Yalila Gisela Martínez Rueda.
- c) Plano de levantamiento de terreno, lámina A-01, sin firma y sello del profesional responsable.
- d) Recurso de apelación.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público de Ilo, Alex S. Herrera Arias, cuyo tenor es el siguiente:



“(...)

2.- *Identificación de defectos:*

2.1.- *Revisado el contenido de la escritura pública N° 0509 del 29.09.2017 extendida por el Notario John Soto Gamero, se advierte que el derecho de usufructo objeto de inscripción recae sobre todo el primer piso del bien inmueble del predio inscrito en la Partida N° 05002523 del Registro de Predios.*

*Ahora bien, teniendo en cuenta que en la partida solo consta la inscripción del perímetro donde se encuentra asentada la propiedad, a efectos de proceder con la inscripción rogada, como acto previo deberá inscribirse la declaratoria de fábrica y la independización de las unidades inmobiliarias con su respectivo reglamento acompañado de los planos de ubicación y localización, y el plano de distribución, autorizados por profesional competente, reglamento interno el cual debe constar en documento privado con firma certificada por Notario, y plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por Notario Público.*

(...)”

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación, principalmente en los siguientes fundamentos:

- El propietario tiene derecho absoluto del bien, siendo la recurrente propietaria tiene el poder jurídico de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien.
- En ese contexto, es que se ha celebrado de mutuo acuerdo el derecho de usufructo en favor de Elba Rita Martínez Dell'erba y no es un acto jurídico solemne.
- El usufructo recién empezará a regir a partir del 30.04.2021, una vez que la recurrente construya el inmueble.
- En cumplimiento de la observación inicial se ha adjuntado el plano que identifica el área sobre la que recae el derecho de usufructo, en aplicación del art. 133 del Reglamento de Predios.
- La esquila de observación no se encuentra debidamente motivada ni fundamentada en derecho pues para la inscripción del derecho de usufructo, se solicita toda la documentación onerosa que no coincide con la inscripción del usufructo como es “Declaratoria de fábrica, la independización de las unidades inmobiliarias con su respectivo reglamento interno, adjuntando el Formulario Único de Edificaciones a que se refiere la Ley 29090, acompañado de los planos de ubicación y localización y el plano de distribución, autorizados por profesional



## RESOLUCIÓN N° 532-2018-SUNARP-TR-A

competente, reglamento interno el cual debe constar en documento privado con firma certificada por Notario y plano de independización que grafique las unidades de dominio exclusivo y las zonas comunes, autorizado por profesional competente con firma certificada por Notario”, como se ha indicado el usufructo es a futuro, a partir del 30.ABR.2021 para adelante hasta los últimos días de la beneficiaria, cuando ya se construya el inmueble materia del contrato de compraventa, oportunidad en que se inscribirá también la documentación solicitada; eso sí, se ha cumplido con presentar un plano que identifica el área sobre la que recaerá el derecho de usufructo.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la partida registral N° 05002523 del Registro de Predios de Ilo, corre inscrito el predio ubicado en Jr. Moquegua N° 523 del distrito de Ilo, provincia y departamento de Moquegua.
- La titularidad del predio antes descrito le corresponde a Yalila Gisela Martínez Rueda.

### V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal (s) Víctor Javier Peralta Arana. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta, corresponde determinar:

- Si corresponde la inscripción de la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno como actos previos necesarios para la inscripción del derecho de usufructo solicitado.

### VI. ANÁLISIS

1. Con el título alzado, se solicita la inscripción del derecho de usufructo sobre todo el primer piso del predio inscrito en la partida N° 05002523, del Registro de Predios de Ilo, a favor de Elba Rita Martínez Dell'erba, inscripción que se pretende de acuerdo a la documentación obrante en el título archivado N° 2017-2129624.



## RESOLUCIÓN N° 532-2018-SUNARP-TR-A

El registrador público, observó el título manifestando que se requiere que como acto previo se inscriba la declaratoria de fábrica, la independización de las unidades inmobiliarias y otros.

Por su parte, el recurrente sostiene que ha cumplido con adjuntar el plano que identifica el área sobre la que recae el derecho de usufructo y que éste es a futuro, a partir del 30.04.2021, cuando ya se construya el inmueble, oportunidad en la que se inscribirá también la documentación solicitada.

2. El artículo 999 del Código Civil establece que: *“El usufructo confiere facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno. Pueden excluirse del usufructo determinados provechos y utilidades. El usufructo puede recaer sobre toda clase de bienes no consumibles, salvo lo dispuesto en los artículos 1018 a 1020”*. Si bien este artículo no contiene una definición del usufructo, podemos decir que el usufructo es un derecho real de duración limitada que permite usar y disfrutar de una cosa ajena sin alterar su sustancia.

Al respecto, señala, Borda que 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 (...)”*<sup>1</sup>.

Dentro de las características del usufructo, tenemos que:

- a) Se trata de un derecho subjetivo, por cuanto otorga a su titular una situación de potestad respecto de ciertos bienes, y en este sentido, otorga una situación oponible a terceros.
- b) Es un derecho real perteneciente a la categoría de los llamados derechos reales limitativos de dominio, en el sentido que no atribuye a su titular las mismas facultades que el propietario tiene y en tanto constituye. Sin embargo se trata de un derecho real principal, por cuanto tiene vida y autonomía propia.
- c) Confiere el derecho de usar y gozar de una cosa, no así el derecho de disponer.
- d) El bien sobre el cual recae el usufructo debe ser ajeno. De esta manera, queda claro que no tendría sentido hablar de usufructo sobre un bien propio.

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



## RESOLUCIÓN N° 532-2018-SUNARP-TR-A



- e) Es un derecho limitado y por tanto debe ser ejercido de forma tal que el uso y disfrute de la cosa no acarree ninguna modificación sustancial del bien o de su uso, en este mismo sentido la explotación del bien deberá llevarse a cabo de la forma normal y acostumbrada.
- f) Es un derecho temporal, lo que constituye otra manifestación del carácter limitado del derecho, de esta forma su máxima duración es la vida del usufructuario, en el caso de que se trate de una persona natural, de treinta años si se trata de una persona jurídica, o de noventa y nueve años en caso que los bienes inmuebles sean de valor monumental.
- g) Es un derecho divisible en tanto puede ser constituido a favor de varias personas simultáneamente.

En conclusión, podemos sostener que **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, el mismo que puede constituirse de forma vitalicia.

3. Con relación al derecho de uso, el artículo 1026 del Código Civil, prescribe que *“El derecho de usar o de servirse de un bien no consumible se rige por las disposiciones del título anterior, en cuanto sean aplicables”*. Este artículo define este derecho como aquél que faculta a una persona a usar o servirse de un bien no consumible. Asimismo, dispone que el derecho de uso se rige por las disposiciones del usufructo, haciendo la salvedad de que éstas lo serán en cuanto sean aplicables, es decir, en la medida en que no desnaturalicen este derecho y no se le extiendan más allá.

Al igual que el usufructo, el derecho de uso es un derecho real que asomaba en un principio con la identificación de un único de sus aspectos, el *ius utendi*. No obstante, fue ampliándose otorgando la facultad de goce al beneficiario del mismo, de aprovechar los frutos que provea el bien, pero de manera limitada, solo para satisfacer las necesidades del usuario y las de su familia.

4. Cabe precisar, que el derecho de uso es distinto al usufructo, siendo el primero más restringido, en tanto que en el segundo el uso se presenta solo como elemento constitutivo de la utilidad de la cosa. Esto explica que quien tiene simplemente un derecho de uso, no puede ceder a otro ni siquiera el ejercicio del propio derecho, mientras que el usufructuario, cuyo derecho es mucho más amplio, está ciertamente autorizado a



## RESOLUCIÓN N° 532-2018-SUNARP-TR-A

hacerla. Es decir, que el usufructuario puede arrendar la cosa (disfrutado y gozando de los frutos), pero no tiene ese derecho el que ostenta un derecho de uso, ello por cuanto, se legitima para tener y utilizar una cosa o bien ajeno de acuerdo con las necesidades del usuario y, en su caso, su familia.

En este orden de ideas, se infiere que por el usufructo se tiene el uso y el goce de los frutos, es decir, que dentro de este derecho estaría inmerso el derecho de uso, ello por cuanto no solo se tiene el derecho de uso en sí, si no es el percibir los provechos del bien.

5. Por su parte, el artículo 1027 del mismo cuerpo legal, sostiene que cuando el derecho de uso recae sobre una cosa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el derecho de habitación. El precepto legal citado define entonces al derecho de habitación de uso restringido, en contraposición a éste, por el hecho de recaer sobre determinados bienes, solo inmuebles, que sirven para un supuesto específico: morada. Téngase en cuenta que no se trata de cualquier clase de inmuebles, sino de aquellos que por sus características puedan ser utilizados como morada por personas.

En aplicación de las normas del usufructo, los derechos de uso y habitación se constituirán por ley, contrato o acto jurídico unilateral y testamento; y se extinguirán por las causales previstas en el artículo 1021<sup>2</sup> del Código Civil.

6. La regulación del derecho de usufructo, uso y habitación está contenida en el Título (derechos reales) artículos 999 al 1029 del Código Civil.

Por su parte, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) ha regulado lo siguiente:

### *“Artículo 133.- Gravámenes o cargas que afectan parte del predio*

<sup>2</sup> Artículo 1021.- Causales de extinción:

1. Cumplimiento de los plazos máximos que prevé el artículo 1001 o de lo 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 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.



## RESOLUCIÓN N° 532-2018-SUNARP-TR-A



*Para la inscripción del arrendamiento, derecho de uso, derecho de habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso que afecten parte del predio, no se requerirá la independización previa. Sin embargo, deberá presentarse los planos que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, salvo que ésta se pueda determinar de los antecedentes registrales.”*

En el presente caso, de acuerdo a la cláusula octava de la escritura pública N° 509 del 29.09.2017, obrante en el título archivado N° 2017-2129624, que dio mérito a la inscripción de la compraventa efectuada por Elba Rita Martínez Dell'erba a favor de Yalila Gisela Martínez Rueda (asiento C0005 de la partida N° 05002523), se constituye derecho de usufructo, el mismo que recae sobre parte del inmueble inscrito en la partida N° 05002523, de la siguiente forma:

*“OCTAVA.- DERECHO DE USUFRUCTO A FUTURO: Las partes convienen de mutuo acuerdo que a partir del 30 de Abril del año 2021, una vez que la compradora construya el inmueble materia del presente contrato, la vendedora en forma directa y personal gozará del usufructo de todo el primer piso hasta su fallecimiento (hasta sus últimos días).” (Resaltado nuestro)*

Como puede apreciarse se ha pactado la existencia del derecho de usufructo sujeto a la condición suspensiva de que exista previamente la edificación que dé origen al primer piso sobre el que recae el derecho.

Ahora, si bien el artículo 133 del RIRP establece que no se requiere la previa independización del área afectada, es menester precisar que en este caso, el derecho recae sobre todo el primer piso de una edificación que para el Registro no existe, no siendo por tanto procedente la inscripción del usufructo de acuerdo a los términos planteados, sin que previamente se realice la declaratoria de fábrica de conformidad con el art. 78 del RIRP y demás normas pertinentes.

Por lo tanto, se debe **confirmar la observación formulada, únicamente en el extremo de que corresponde que previamente se declare la edificación** a efectos de identificar plenamente la parte sobre la que recae el usufructo.

7. Sin perjuicio de ello, es menester indicar que mediante Directiva N° 003-2014-SUNARP-SN se precisaron los actos inscribibles en el Registro de Predios y otros registros que requieren informe previo del área de catastro para acceder a su inscripción, así como los requisitos técnicos que deben



## RESOLUCIÓN N° 532-2018-SUNARP-TR-A

contener los planos y memorias descriptivas que se presenten al Registro para sustentar la inscripción de los actos respectivos.

Siendo así, el numeral 5.1 de la Directiva citada establece:

*“5.1. Se requiere informe previo del área de catastro en los siguientes casos:*

*(...)*

*i. Los actos a los que se refiere el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siempre que cuenten con los planos correspondientes.*

*j. Inscripción de declaratorias de fábrica, sobre la adecuación del perímetro de la fábrica respecto a su antecedente registral.*

*(...)”*

Asimismo el numeral 5.2 ha establecido qué requisitos deben cumplir los planos presentados en cualquiera de los trámites citados anteriormente:

*“5.2. Requisitos Técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se adjuntan a los supuestos señalados en el numeral 5.1*

*Los requisitos técnicos de los planos y memoria descriptiva detallados a continuación solo serán exigibles a los actos mencionados en el ítem 5.1, exceptuando de dichos requerimientos a aquellos títulos que por norma especial no requiera la presentación de dichos documentos o dicha norma especifique otros requisitos técnicos.*

*a) El plano perimétrico y plano de ubicación deberán estar elaborados en una escala gráfica convencional (1/50, 1/100, 1/200, 1/500, 1/1,000, 1/5,000, 1/10,000 y otros) que permita la visualización y verificación de los datos técnicos, georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, debiendo graficarse el Norte, la cuadrícula, los vértices; las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los colindantes y el área del predio.*

*b) El membrete del plano deberá contener la siguiente información: tipo de plano, escala, fecha, departamento(s), provincia(s) y distrito(s), nombre del profesional competente o verificador que elaboró el plano. (...)*

*d) Los planos deberán estar **firmados y sellados por el verificador o profesional responsable**, debidamente visado por la autoridad municipal o administrativa respectiva, cuando corresponda (...)*”

No obstante, el plano adjuntado (Lámina A-01) no cuenta con firma ni sello del profesional responsable de su elaboración, por lo cual, corresponde **declarar que el título adolece de este defecto.**

8. Ahora bien, en vista a que se ha confirmado la necesidad de que como acto previo se inscriba la declaratoria de fábrica, en aplicación del numeral 5.1 de la Directiva antes citada, una vez que se efectúe la subsanación,



## RESOLUCIÓN N° 532-2018-SUNARP-TR-A

deberá remitirse el título a la Oficina de Catastro a efectos de que realice la calificación técnica de la documentación.

El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 132-2018-SUNARP/PT de fecha 31.05.2018, expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de los vocales (s) Víctor Javier Peralta Arana y Esbén Luna Escalante autorizados por Resolución N° 278-2017-SUNARP/SN del 27.12.2017 y N° 180-2018-SUNARP/SN del 18.07.2018, respectivamente y el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata autorizado por Resolución N° 176-2018-SUNARP/SN del 18.07.2018.

### VII. RESOLUCIÓN

- 1) **CONFIRMAR** parcialmente la observación al título impugnado (con la precisión contenida en el último párrafo del sexto considerando).
- 2) **DECLARAR** que el título adolece del defecto contenido en el séptimo considerando de la presente resolución.
- 3) **DISPONER** que el Registrador derive el título a la Oficina de Catastro de acuerdo a lo expresado en el octavo considerando del análisis de esta resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**VÍCTOR JAVIER PERALTA ARANA**

Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Vocal del Tribunal Registral

**ESBÉN LUNA ESCALANTE**  
Vocal (s) del Tribunal Registral



*[Faint, illegible text or markings]*

