



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

### TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 744-2016-SUNARP-TR-L

Lima,

12 ABR. 2016

**APELANTE** : **ALFREDO PAINO SCARPATI.**  
 Notario de Lima

**TÍTULO** : N° 35312 del 13/1/2016.

**RECURSO** : H.T.D. N° 008366 del 2/2/2016.

**REGISTRO** : Predios de Lima.

**ACTO (s)** : Extinción de usufructo.

**SUMILLA** :

#### USUFRUCTO SUCESIVO Y EXTINCIÓN DE USUFRUCTO POR CONSOLIDACIÓN

"El usufructo sucesivo constituido a favor de varias personas en orden sucesivo se extingue por la muerte de la última. Sin embargo si el primer usufructuario adquiere la nuda propiedad, el usufructo se extingue por consolidación conforme al artículo 1021 inciso 3 del Código Civil y por tanto el usufructo ya no se transmite a los usufructuarios sucesivos, toda vez que opera la extinción automática del usufructo, con independencia a la voluntad de las partes."

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

Mediante el título venido en grado de apelación y en mérito de la solicitud del 13/1/2016 dirigida por el notario de Lima Alfredo Paino Scarpati al Registro, se solicita la extinción de usufructo inscrito en el asiento D 0001 y de su rectificación del asiento D 0002 de la partida N° 40949011 del Registro de Predios de Lima.

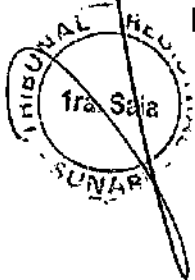
#### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Lourdes Tumi Pachas denegó la inscripción formulando la siguiente tacha sustantiva:

Se tacha el presente título por cuanto indica que debe cancelarse el usufructo vitalicio inscrito en el asiento D00001 y su rectificación en el asiento D00002 de la Partida 40949011 ya que la titular usufructuaria TUBA YAKER GOLDZMAN VDA DE PREIS falleció, tal como consta en el asiento C00002 de la partida precitada, adicionalmente indica que contraviene la inscripción a los artículos 660, 723, 727 y 825 del Código Civil.

Al respecto, se ha revisado el título archivado N° 55268 de fecha 10/4/1996, en el que obra el testamento y se advierte que la disposición del causante testamentario es que respecto de sus acciones y derechos del departamento E se constituya un usufructo de manera sucesiva, tal como se encuentra regulado en el artículo 1022° del Código Civil y toda vez que la norma no indica que ésta debe ser simultánea no se advierte que se haya infringido con alguna norma legal.

El usufructo se caracteriza por ser temporal, per se, en el presente caso es vitalicio hasta que se traslade al último usufructuario, Moti Streiger, y éste





falleciera, por lo que se entiende que tiene un plazo que el mismo testador estipuló.

Se menciona que la inscripción del usufructo contraviene los artículos 660°, 723°, 727° y 8250 del Código Civil. Respecto al artículo 660°, el Código establece que al momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores. Por lo que para el presente caso, no se advierte que se haya ido en contra de ello, mas bien los herederos tienen la obligación de cumplir con lo dispuesto en el testamento y la discusión no versa sobre la titularidad, toda vez que un usufructo no limita al titular a que pueda transferir el bien inmueble.

Respecto al artículo 723° del Código Civil, lo que haya dispuesto el testador no afecta la legítima, toda vez que no se discute el derecho sucesorio en el presente caso, es más en el asiento C00001 se inscribió la sucesión testamentaria indicando que Tuba Yaker Goldzman Vda de Preis adquirió los derechos y acciones sobre el inmueble que le pertenecían a su cónyuge.

Respecto a los artículos 727° y 825°, para el presente caso no se cuestiona la titularidad por sucesión testamentaria, sólo se cumple con publicitar lo dispuesto por el testador sobre sus acciones y derechos, por lo que no se contraviene con dichos artículos. Es más como se puede advertir de la revisión de la partida N° 40949011 del Registro de Predios, a la muerte de Tuba Yaker se ha inscrito en el asiento C0002 la sucesión testamentaria de ella, no limitándose su derecho de propiedad en ningún momento.

Más aún, tómese en consideración lo dispuesto por el artículo 1005° del Código Civil, por cuanto los efectos del usufructo se rigen por el acto constitutivo. Por lo que no procede cancelar el asiento de usufructo sólo porque la primera usufructuaria ha fallecido, toda vez que hacerlo no reconocería la calidad de usufructo sucesivo que el testador constituyó, en consecuencia no se aplicaría la figura de consolidación que se regula en el inciso 3 del artículo 1021 del Código Civil, como una forma de extinción del usufructo.

Respecto a lo indicado en vuestro escrito, toda vez que se quebrantaron los supuestos legales se realizó un proceso judicial de sucesión intestada, que devino en sentencia consentida de fecha 28/10/1998, en el cual se reconoce como única heredera de Isidoro Preis Bergenfeld a su esposa Tuba Yaker Goldzman de Preis, lo cual consta en el asiento A0001 de la Partida 11042237 del Registro Personal, se ha procedido a revisar el título archivado N° 1998-209279 y se advierte que de la sentencia, en uno de sus considerandos se indica que existe testamento otorgado a favor de la accionante pero no existe sentencia ni solicitud de sucesión intestada (...), ergo se reconoce el derecho hereditario de la cónyuge mas no cuestiona el usufructo por lo que se entiende que no se ha declarado la extinción de dicha cláusula al momento de inscribir la sucesión intestada.

En consecuencia se procede con la tacha sustantiva del presente título de conformidad con el artículo 42° Inciso a del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Se deja constancia que quien suscribe ha calificado con anterioridad el título 2016-23132 de fecha 11/01/2016, en el cual se solicitaba el mismo acto y en la misma partida, por lo que se mantiene el criterio que es de tacha sustantiva. Recomendando en todo caso que se discuta en la vía jurisdiccional la cancelación del usufructo interpuesto por el testador.

Base legal: Artículos 310, 32°, 33° del TUO Reglamento General de los Registros Públicos, Artículos 1022° y 1005° del Código Civil,

1ra. Sala

9



## RESOLUCIÓN No. - 744-2016-SUNARP-TR-L

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso en los siguientes argumentos:

- La voluntad del testador contiene un acto ultractivo que contraviene directamente lo estipulado en el artículo 660, 723, 727 y 825 del Código Civil, ya que pretende disponer del bien luego de la muerte de su cónyuge superviviente y única heredera forzosa, quebrantando jurídicamente lo establecido en el artículo 660 del Código Civil.
- En el asiento A 0001 de la partida 11042237 del Registro de Sucesiones intestadas está inscrita la sucesión intestada de Isidoro Preis Bergenfeld dispuesta por sentencia del 28/10/1998 en la que se reconoce como única heredera a su esposa Tuba Yaker Goldzman de Preis.
- Solicita la extinción del usufructo vitalicio porque la titular usufructuaria Tuba Yaker Goldzman viuda de Preis falleció el 24/7/1999, tal como consta en el asiento C 0002 de la partida 40949011.
- Al cancelarse el asiento D 0001 se cancela el asiento D 0002 donde está inscrita la rectificación del nombre de una persona que no ostenta derecho alguno respecto al inmueble inscrito en la partida N° 40949011 antes precitada conforme se ha demostrado, esto a razón de que en el asiento C 0001 de dicha partida obra la sucesión intestada del anterior propietario Isidoro Preis Bergenfeld a favor de su única heredera Tuba Yaker Goldzman viuda de Preis.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

#### Registro de Predios de Lima

El predio involucrado en la presente apelación se encuentra inscrito en la ficha N° 138162 y su continuación en la partida electrónica N° 40949011 del Registro de Predios de Lima y está constituido por el departamento "E" de la segunda planta ubicado en la avenida Olavegoya N° 1846 del distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima.

En la partida constan las siguientes inscripciones:

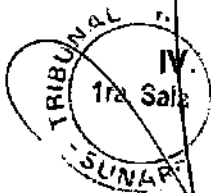
Asiento c) -2: Compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Isidoro Preis Bergenfeld y Tuba Yaker Gotzman.

Asiento D0001: Usufructo constituido por Isidoro Preis Bergenfeld:

"(...) otorga el derecho de usufructuar el inmueble inscrito en esta partida, en caso fallezca, a su esposa Tuba Yaker Goldzman viuda de Preis, por todo el tiempo que ella viva. A su fallecimiento pasara el inmueble a favor de su sobrina Zipora Steiger, si Zipora falleciera antes del nombrado al comienzo de este asiento entonces le tocara esta herencia a su hijo Monti Steiger. Así y más ampliamente consta en el testamento de fecha 21/2/1984, inserto en el título archivado N° 55268 de fecha 10-04-1966 y que corre inscrita en la ficha N° 11570 del Registro de Testamentos". (Título archivado N° 155680 del 20/9/1999)

Asiento C 00001: Transferencia por sucesión a favor de Tuba Yaker Goldzman viuda de Preis, quien en su calidad de cónyuge superviviente ha adquirido los derechos y acciones que sobre el inmueble le correspondían a Isidoro Preis Bergenfeld. La inscripción se realizó en mérito de la sucesión intestada inscrita en la partida N° 11042237 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima. (Título archivado N° 155680 del 20/9/1999)

Asiento C 00002: Transferencia por testamento a favor de Israel Yaker y Jane Yaker, herederos instituidos de Tuba Uake Goldzman de Preis.





Inscripción realizada en mérito del testamento inscrito en la partida N° 23087283 del Registro de Testamentos de Lima.

En el asiento D 0002: Rectificación del asiento D 0001 en el sentido que el nombre correcto de uno de los legatarios es Moti Steiger.

#### **Registro de Testamentos de Lima**

En la ficha N° 11570 que continúa en la partida N° 23071053 del citado registro, corre inscrito el testamento otorgado por Isidro Preis Bergenfeld, mediante escritura pública del 21/2/1984 ante el notario de Lima Daniel Céspedes Marín.

En el rubro e) de la ficha, se indican como otros actos de disposición: a su esposa Tuba Yaker Goldsman viuda de Preis el usufructo del departamento ubicado en la avenida Olavegoya N° 1846, departamento letra E, en el segundo piso, Jesús María, por el tiempo que ella viva. A su fallecimiento pasará el departamento a favor de Zipora Steiger, si ésta última falleciera antes que el testador le tocará la herencia a Moti Steiger.

#### **Registro de Sucesiones Intestadas de Lima**

En el asiento A00001 de la partida N° 11042237 del citado registro corre inscrita la sucesión intestada de Isidro Preis Bergenfeld, declarándose como heredera a su cónyuge Tuba Yaker Goldzman viuda de Preis, en virtud de la sentencia consentida del 28/10/1998 expedida por la Juez Milagros Álvarez Echarri del 1° JPL de Jesús María.

#### **PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes.

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

- ¿Cuándo se extingue el usufructo sucesivo constituido a favor de varias personas?

#### **VI. ANÁLISIS**

1. Con el presente título se solicita la extinción de usufructo que recae sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 40949011 del Registro de Predios de Lima, por haber fallecido su beneficiaria.

La inscripción ha sido denegada porque la registradora considera que el usufructo constituido por el testador es de manera sucesiva de conformidad con el artículo 1022 del Código Civil, de tal forma que sólo se extingue al fallecimiento del último usufructuario favorecido.

El apelante manifiesta que el usufructo se ha extinguido a la muerte de la primera beneficiaria, Tuba Yaker Goldzman, quien fue la cónyuge del testador y su única heredera, señalando que la voluntad del testador de instituir sucesivos usufructuarios contiene un acto ultractivo que contraviene los artículos 660, 723, 727 y 825 del Código Civil, ya que pretende disponer del bien materia de legado luego de la muerte de su cónyuge y única heredera forzosa.

Corresponde determinar entonces si el usufructo se extingue con la muerte del primer beneficiario.





## RESOLUCIÓN No. - 744 - 2016-SUNARP-TR-L

2. De conformidad con el artículo 660 del Código Civil desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.

La muerte es entonces el hecho determinante de la transferencia del patrimonio del causante.

La transmisión de los bienes, derechos y obligaciones y en general del contenido de la herencia viene determinada por la misma persona, que con las formalidades de ley declara su última voluntad disponiendo de sus bienes y ordenando su propia sucesión en el marco de la ley señalando así quienes serán sus sucesores<sup>1</sup> (Sucesión testamentaria); a falta de esta voluntad es la Ley<sup>2</sup> la que establece los órdenes sucesorios para concurrir en el patrimonio del causante (Sucesión Intestada).

En cuanto a la sucesión testamentaria o voluntaria, debemos señalar que el testamento constituye el documento que contiene la última voluntad del testador configurándose así como acto constitutivo de diferentes derechos reales, tales como la propiedad, uso<sup>3</sup>, usufructo<sup>4</sup> o de la división y partición de sus bienes<sup>5</sup>; todo ello con la finalidad de realizar una mejor distribución y destino de sus bienes.

3. De otro lado, 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 así 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. Ello por cuanto el derecho de propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien<sup>6</sup>, 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.

Francesco Messineo, citado por Eugenio M.<sup>a</sup> Ramírez Cruz 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 indirecta (usus). Es pues el derecho de hacer propio el derecho (en sentido amplio y comprensivo del goce y del uso en especie y

<sup>1</sup> Dentro de las disposiciones que realice el testador se encuentran las de carácter patrimonial y aquellas de carácter no patrimonial.

<sup>2</sup> Artículo 815.- La herencia corresponde a los herederos legales cuando:

1.- El causante muere sin dejar testamento; el que otorgó ha sido declarado nulo total o parcialmente; ha caducado por falta de comprobación judicial; o se declara inválida la desheredación.

2.- El testamento no contiene institución de heredero, o se ha declarado la caducidad o invalidez de la disposición que lo instituye.

3.- El heredero forzoso muere antes que el testador, renuncia a la herencia o la pierde por indignidad o desheredación y no tiene descendientes.

4.- El heredero voluntario o el legatario muere antes que el testador; o por no haberse cumplido la condición establecida por éste; o por renuncia, o por haberse declarado indignos a estos sucesores sin sustitutos designados.

5.- El testador que no tiene herederos forzosos o voluntarios instituidos en testamento, no ha dispuesto de todos sus bienes en legados, en cuyo caso la sucesión legal sólo funciona con respecto a los bienes de que no dispuso.

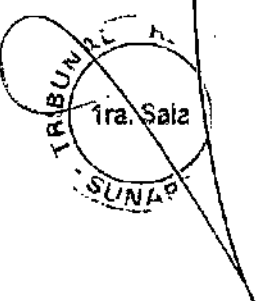
La declaración judicial de herederos por sucesión total o parcialmente intestada, no impide al preterido por la declaración haga valer los derechos que le confiere el Artículo 664.

<sup>3</sup> De acuerdo con el artículo 1026 del Código Civil, el derecho de usar o de servirse de un bien no consumible se rige por las disposiciones del usufructo, en cuanto le fueren aplicables.

<sup>4</sup> El artículo 1000 inciso 3 del Código Civil, establece que el usufructo se puede constituir por testamento.

<sup>5</sup> El artículo 852 del Código Civil regula la partición testamentaria, señalando: "no hay lugar a partición cuando el testador la ha dejado hecha en el testamento (...)"

<sup>6</sup> Definición conforme al artículo 923 del Código Civil.





de los frutos) sobre el bien, salvo los límites establecidos por la ley y, en todo caso, salvaguardando el destino económico: "salva rerum substantia"<sup>7</sup>

Respecto del usufructo testamentario, Max Arias Schreiber citado por Eugenio M.<sup>a</sup> Ramírez Cruz señala:

"(...) este usufructo puede ser establecido en tres formas distintas: a) Legando el usufructo y reservando la nuda propiedad al heredero; 2) Legando el usufructo a una persona y la nuda propiedad a otra; y 3) Legando solamente la nuda propiedad del bien, en cuyo caso el usufructo correspondería a los herederos".

4. En la partida electrónica N° 40949011 partida del predio, están inscritas:

- Asiento c-2): Derecho de propiedad a favor de la sociedad conyugal conformada por Isidoro Preis Bergenfeld y Tuba Yaker Gotzman.

- El Derecho de usufructo constituido por Isidoro Preis Bergenfeld en los siguientes términos:

"(...) otorga el derecho de usufructuar el inmueble inscrito en esta partida, en caso fallezca, a su esposa Tuba Yaker Goldzman viuda de Preis, por todo el tiempo que ella viva. A su fallecimiento pasara el inmueble a favor de su sobrina Zipora Steiger, si Zipora falleciera antes del nombrado al comienzo de este asiento entonces le tocara esta herencia a su hijo Monti Steiger. Así y más ampliamente consta en el testamento de fecha 21/2/1984, inserto en el título archivado N° 55268 de fecha 10-04-1966 y que corre inscrita en la ficha N° 11570 del Registro de Testamentos".

De lo expuesto se aprecia que el testador Isidoro Preis Bergenfeld constituyó sobre los gananciales que le correspondían en el predio, un derecho de usufructo, estableciéndose un orden en el disfrute de dicho derecho, así señaló como la primera favorecida a su esposa Tuba Yaker Golsman de Preis, señalando a continuación que a su fallecimiento el derecho pasara a favor de su sobrina Zipora Steiger y si ésta falleciera entonces le tocará al hijo de ésta: Moti Steiger.<sup>8</sup>

5. El artículo 1022 del Código Civil regula el usufructo constituido en favor de varias personas, señalando:

"El usufructo constituido en favor de varias personas en forma sucesiva se extingue a la muerte de la última.

Si el usufructo fuera constituido en favor de varias personas en forma conjunta, la muerte de alguna de éstas determinará que las demás acrezcan su derecho. Este usufructo también se extingue con la muerte de la última persona".

El artículo en mención permite entonces la constitución de un usufructo que pudiera favorecer a una pluralidad de personas, para lo cual el disfrute es establecido de dos formas:

- Conjunta: En el que las facultades de usar y disfrutar son ejercidas por todos los favorecidos simultáneamente, es decir en un mismo tiempo, supuesto en el cual, la muerte de alguno de ellos implicará que el derecho de los demás acrezca.

- Sucesiva: Aquí las facultades de usar y disfrutar son ejercidas de manera exclusiva e individual por cada uno de los favorecidos con el

<sup>7</sup> En Tratado de Derechos Reales. Tomo III. Editorial Rhodas pág. 39.

<sup>8</sup> El testador no dispuso en el testamento de la nuda propiedad, de allí que se haya efectuado, sucesión intestada en el que se declaró como heredera a su esposa Tuba Yaker Goldzman viuda de Preis, quien adquirió el predio por sucesión según consta del asiento C 0001 de la partida.



## RESOLUCIÓN No. - 744 - 2016-SUNARP-TR-L

derecho y donde el ejercicio de su derecho dependerá de la muerte del que le antecede en el orden de prelación establecido en el acto constitutivo.

La muerte así de alguno de los usufructuarios se convierte en el hecho determinante para que los demás favorecidos acrezcan su derecho en el primero de los supuestos descritos o para que pueda ser ejercido en el caso del usufructo sucesivo.

6. De la partida del predio, se constata del asiento C00001 que ha fallecido la primera de las favorecidas con el usufructo, es decir Tuba Yaker Goldzman viuda de Preis, según ello, la titularidad del usufructo le correspondería a la sobrina del testador: Zipora Steiger y cuando esta fallezca le correspondería al hijo de ella Monti Steiger, de modo tal que aparentemente el usufructo no se habría extinguido, pues, es el fallecimiento del último de los usufructuarios establecidos en el orden de prelación dispuesto por el testador, el que determinará la extinción del usufructo a tenor de lo dispuesto expresamente por el artículo 1022 del Código Civil.

7. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que cuando se constituye el derecho de usufructo, como ya se indicó en el numeral 3 que antecede, el derecho de usar y disfrutar el bien le corresponde al usufructuario, y como correlato o contrapartida, el derecho de la nuda propiedad, es decir aquella propiedad reducida al derecho de disponer y reivindicar el bien, le corresponde a otra persona. No podría corresponderle al mismo usufructuario, pues entonces no habría usufructo alguno, sino solamente un propietario pleno, aquel que ejerce los 4 atributos de la propiedad antes señalados.

Así también debe tenerse en cuenta que para que el usufructo pueda finalmente transmitirse de persona a persona, el derecho que se transmite (en este caso el usufructo) debe existir, es decir no debe haberse extinguido.

8. El artículo 1021 del Código Civil ha establecido las causales de extinción del derecho del usufructo, siendo ellas las siguientes:

"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.

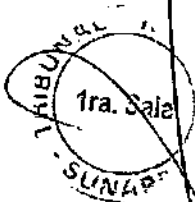
5.- Destrucción o pérdida total del bien.

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."

(El resaltado es nuestro).

9. Analizando la causal de extinción de la consolidación, tenemos lo siguiente:

Al reunirse el usufructo y la propiedad en una misma persona, aquél queda extinguido por regla general, ya que el Derecho no admite el supuesto de usufructo sobre cosa propia.





Ramón M. Roca Sastre<sup>8</sup> expresa: "Es un caso clásico de extinción automática de los derechos reales, los cuales quedan entonces absorbidos por el dominio, concebido éste como núcleo centripedo, haz y síntesis de todas las facultades de señorío que pueden tenerse sobre una cosa (...)"

Gunther Gonzales Barrón analizando la consolidación, indica que esta es "causa de extinción automática del usufructo, es decir opera *ipso iure* y con independencia de la voluntad de los sujetos<sup>9</sup>".

Jorge Eugenio Castañeda<sup>10</sup>, comentando sobre la extinción de la hipoteca en el Código Civil de 1936, señalaba: "(...) Como la hipoteca deberá constituirse sobre inmueble que no es del acreedor, cuando por efecto de la consolidación se reúnen en la misma persona las calidades de acreedor hipotecario y dueño del inmueble hipotecado, la hipoteca se extingue."

En ese sentido, el caso de extinción de la hipoteca por causa de "confusión de derechos" surge cuando ésta sea absoluta o completa, como dice Roca Sastre<sup>11</sup>, y se produzca entre el crédito o el débito o entre la hipoteca y la propiedad; no obstante, cabría configurar un supuesto de extinción parcial por esta causa, cuando, por ejemplo, el acreedor hipotecario adquiriera tan sólo una parte de la cosa hipotecada, bien sea una porción material de la misma, bien una cuota indivisa de ella.

Dichos razonamientos pueden ser válidamente aplicados a la extinción del usufructo por la misma causa, es decir por consolidación.

10. Por otro lado, cabe señalar que como se trata de un caso de extinción automática del usufructo, provocada precisamente en virtud de un acto adquisitivo de la propiedad y que está inscrito en el Registro (dominio de la primera usufructuaria, es decir el asiento C00001 de la partida N° 40949011), es evidente que para la cancelación de la inscripción del usufructo extinguido no se requiere consentimiento cancelatorio alguno del titular o de sus herederos en caso que el titular haya fallecido como ha ocurrido en el presente caso, ni mucho menos de los designados como usufructuarios sucesivos por el testador. Lo esencial es que el acto constitutivo que origina la extinción por confusión, acuda al Registro, de modo que si se inscribe, entonces, de los propios asientos registrales aparecerá tal extinción por confusión de ambos derechos, el del usufructo y el de la nuda propiedad.

11. En el presente caso, y conforme al artículo 660 del Código Civil mencionado en el numeral 2 que antecede, el día que falleció el testador, su cónyuge la señora Tuba Yaker Goldzman adquirió no solo el usufructo conforme a la disposición testamentaria del testador, sino también adquirió la propiedad del inmueble, conforme fue declarado mediante sentencia consentida debidamente inscrita en el asiento A0001 de la partida N° 11042237 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

Con ello, se consolidaron ambos derechos en una misma persona y a consecuencia de ello se extinguió el usufructo. Extinguido el usufructo, tenemos entonces que ya no existe derecho alguno que pueda ser transmitido a favor de los usufructuarios sucesivos.

<sup>8</sup> Roca Sastre, Ramón M° y Roca-Sastre Muncunill, Luis. Derecho Hipotecario. Ejecución Hipotecaria. Bosch, Casa Editorial, S.A. Tomo IX. Octava edición, pág. 144.

<sup>9</sup> Gonzales Barrón, Gunther. Derechos Reales. Lima: Jurista Editores E.I.R.L., 2005. Pag. 1065.

<sup>10</sup> Eugenio Castañeda, Jorge. Instituciones de Derecho Civil. Editorial Amauta. Tomo 111, pág. 511.0

<sup>11</sup> Roca Sastre, Ramón M° y Roca-Sastre Muncunill, Luis. Derecho Hipotecario. 7° ed. Bosch, Casa editorial S.A. - Urgel, 51 bis, Barcelona. T. IV, 2º. Pág. 1201.

1ra. Sala  
SUNARP





## RESOLUCIÓN No. - 744 - 2016-SUNARP-TR-L

Conforme a lo expuesto, procede la cancelación del usufructo, al haberse extinguido dicho derecho por consolidación, correspondiendo por tanto revocar la tachada sustantiva formulada por la registradora pública, por los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

12. Con relación al tercer párrafo del numeral 3 del voto en discordia cabe señalar que efectivamente en caso de que existan usufructuarios sucesivos, a la muerte del primero, el usufructo no integra la masa hereditaria de este pues se transmite al segundo usufructuario sucesivo, sin embargo, dicha transmisión supone la existencia de un usufructo, es decir un usufructuario y un nudo propietario, circunstancia que no ocurrió en el presente caso, pues se consolidó ambas titularidades en la señora Tuba Yaker Goldzman.

13. Mediante escrito ingresado a la Secretaría de este Tribunal el 17/2/2016 el notario apelante solicita se le conceda el uso de la palabra, pedido que debe ser declarado improcedente ya que siendo ingresado el expediente de apelación el 11/2/2016, la solicitud se encontraría fuera del término de 3 días previsto en el artículo 155 del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>13</sup>.

Interviene Rocío Zulema Peña Fuentes como vocal (s) autorizada mediante Resolución N° 293-2015-SUNARP/PT del 23/12/2015


Estando a lo acordado por mayoría;

### V. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la tachada formulada por la registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Presidente de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

  
**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**  
Vocal del Tribunal Registral

### LA VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO EN DISCORDIA:

1. El testador dispuso del usufructo del predio. De este modo, considerando que el predio era un bien conyugal, a la muerte del testador, en virtud a la liquidación de la sociedad de gananciales, le correspondió a la cónyuge Tuba Yaker el 50% de cuotas ideales sobre el predio. Es respecto del otro 50% que el testador podía disponer y por ello debe interpretarse que cuando el testador dispuso del usufructo del predio, se refirió al usufructo del 50% de cuotas ideales sobre el predio, pues el testador no podía

<sup>13</sup> Artículo 155.- Informe Oral

El apelante dentro de los primeros tres (03) días de ingresado el expediente a la Secretaría del Tribunal, podrá solicitar que se conceda el uso de la palabra a su abogado, para fundamentar en Audiencia Pública su derecho.



disponer de la propiedad que correspondía a la cónyuge por gananciales (el restante 50%).

Conforme a las disposiciones del testador, el usufructo sería sucesivo: a la muerte de la cónyuge, pasaría a favor de Zipora Steiger.

2. La consolidación operada en virtud de ser la cónyuge la heredera conforme a la sucesión intestada inscrita generó la extinción del usufructo a favor de ella misma, pero no puede generar la extinción del usufructo a favor de terceras personas. Así, durante el tiempo que vivió la Sra. Tuba Yaker, no podía hablarse de la existencia de usufructo y nuda propiedad, pues ambas calidades recayeron en dicha señora.

Sin embargo, fallecida ella, el usufructo del 50% de cuotas ideales sobre el predio pasó a Zipora Steiger, en virtud a la disposición testamentaria de Isidoro Preis.

Así, no puede concluirse que el usufructo se extinguió, pues con la muerte de Tuba Yaker surgió nuevamente la distinción entre nuda propiedad y usufructo: la nuda propiedad le corresponde a sus herederos (Israel Yaker y Jane Yaker) y el usufructo le corresponde a Zipora Steiger.

3. Queda claro entonces que conforme a la disposición del testador Isidoro Preis, el usufructo del predio debía pasar, a la muerte de su cónyuge Tuba Yaker, a favor de otra persona por él designada.

Conforme al voto en mayoría, la consolidación que operó al ser la cónyuge titular de la nuda propiedad y del usufructo impide que dicha voluntad testamentaria se cumpla. Discrepamos de ello: es perfectamente posible que se cumpla la voluntad del testador, pues con la muerte de Tuba Yaker, la nuda propiedad y el usufructo recaen en distintas personas.

Cuando una persona establece un usufructo sucesivo, a la muerte del primero de los nombrados no pasa a sus herederos dicho usufructo, sino a la persona designada en segundo lugar por el testador. Así, en dichos casos, el usufructo no integra la masa hereditaria del primer usufructuario fallecido. De ser así, la institución del usufructo sucesivo carecería de contenido.

Debe añadirse que el Registro Público debe velar por el cumplimiento de las disposiciones testamentarias. Inscribir la extinción del usufructo sucesivo establecido por el testador sin que se haya acreditado la muerte de todos los usufructuarios implica incumplir la voluntad del testador.

Por las razones expuestas, voto por confirmar la tacha sustantiva formulada.

**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Vocal del Tribunal Registral