



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1230 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 24 MAYO 2018

APELANTE : LUIS MIGUEL EMILIO ROIG VIALE
TÍTULO : N° 149520 del 19/1/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 30290 del 17/4/2018.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO(s) : Donación y usufructo.
SUMILLA :

CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO SOBRE CUOTAS IDEALES

No procede constituir usufructo sobre la cuota ideal que le corresponde a uno de los copropietarios, para ello se requiere que el predio haya sido objeto de división y partición.

En caso contrario, de constituir usufructo sobre parte de un inmueble deberá presentarse los planos que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, salvo que ésta se pueda determinar de los antecedentes registrales, y el instrumento público de constitución de usufructo con la intervención de todos los copropietarios.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la donación otorgado por César Javier Maxi Villar a favor de Ruth Juliana Maxi Villar respecto de cuotas ideales del inmueble ubicado en la calle María Parado de Bellido N° 257-259, lote N° 5, manzana B, urbanización de terrenos del Fundo Oyague, distrito de Pueblo Libre, inscrito en la partida N° 07005250 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, se solicita la constitución de usufructo vitalicio a favor del donante César Javier Maxi Villar, sobre las cuotas ideales materia de donación.

Para tal efecto, se presenta parte notarial de la escritura pública del 14/6/2016 otorgado ante el notario de Lima Luis Benjamín Gutiérrez Adrianzen.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

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

"ACTO: DONACIÓN Y USUFRUCTO

1.- Revisado la Escritura Pública de fecha 14/06/16, en la cláusula quinta de la minuta inserta, se advierte que el usufructo vitalicio de acciones y derechos que se solicita inscribir recae sobre un área determinada (26m²); lo cual no es correcto; por cuanto, no intervienen en el acto de usufructo los demás copropietarios, por lo que previamente deberá ser ratificado con la intervención de todos los copropietarios y adjuntando los planos del inmueble a efectos de determinar el área a usufructuarse.

2.- Sin perjuicio de lo señalado, y a efectos de proceder con la inscripción, previamente deberá aclararse la cláusula quinta mediante instrumento



RESOLUCIÓN No.- 1230 -2018-SUNARP-TR-L

público aclaratorio, de modo que se precise que el usufructo recae solamente sobre las acciones y derechos del donatario a favor del donante. Debiéndose precisar que solo para fines internos de las partes que el área de 26m2 solo sea para uso interno y no sería materia de calificación registral.

Se efectúa la presente observación, de conformidad 2011° del Código Civil, Arts. 31°, 32° y 40° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Conforme consta en la cláusula quinta del contrato de donación y constitución de usufructo vitalicio, el usufructo se constituye sobre la cuota de propiedad del donante y no sobre un área determinada en los términos del artículo 133° del Reglamento del Registro de Predios, como erradamente entiende el Registrador.
- Conforme los artículos 168°, 999° e inciso 10° del artículo 885 del Código Civil, la observación amerita ser revocada, ya que el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y, además el usufructo puede recaer sobre cuotas de propiedad inmobiliarias, que también tienen la calidad de inmueble.
- Asimismo, resulta infundada la exigencia de un documento aclaratorio, según lo pide el Registrador en la observación materia de impugnación.
- El contrato señala claramente que el usufructo recae sobre una cuota de propiedad del inmueble y no sobre una parte de él, sin perjuicio de la mención, que en ejercicio de su derecho a la libertad contractual, sobre la posesión que de hecho ejerce el donante.

ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 279 al 282 y fojas 339 al 340 del tomo 77 que continúa en la partida electrónica N° 07005250 del Registro de Predios de Lima. En dicha partida consta inscrito el lote 5 de la Mz. B de la urbanización de los terrenos del fundo Oyague, ubicado en la calle Maria Parado de Bellido N° 257-259, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1 de la fojas 279 del tomo 77, consta que inicialmente el dominio era a favor de César Maxi Mendoza casado con Esther Villar.

En el asiento 6 de fojas 280 del tomo 77 está inscrita la traslación de dominio por sucesión intestada del causante César Maxi Mendoza, a favor de sus sucesores:

- Edith Villar viuda de Maxi
- María Edith Maxi Villar
- Ruth Juliana Maxi Villar
- Elizabeth Maxi Villar
- César Víctor Maxi Villar
- César Enrique Maxi Villar
- César Javier Maxi Villar
- César Alejandro Maxi Villar.



RESOLUCIÓN No.- 1230 -2018-SUNARP-TR-L

En los subsiguientes asientos se han inscrito transferencias de acciones y derechos, lo cual determina que los únicos copropietarios son: Ruth Juliana Maxi Villar, César Alejandro Maxi Villar y César Javier Maxi Villar.

En el asiento B00001 de la citada partida, corre inscrito la ampliación y modificación de fábrica, la cual indica que sobre el predio se ha construido una casa de tres pisos.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Gladys Isabel Oré Guerra.

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

- Si es posible constituir usufructo sobre la cuota ideal de uno de los copropietarios.
- Si se ha cumplido con los requisitos para inscribir el usufructo sobre parte de un predio inscrito.

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, los siguientes aspectos:

- "b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, (...).
- c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;



RESOLUCIÓN No.- 1230 -2018-SUNARP-TR-L

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. Ahora bien, el usufructo es regulado en el Título III de la Sección Tercera del Código Civil, señalando así:

"Artículo 999º: El usufructo confiere las 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 1018º y 1020º".

Por su parte, el artículo 1000º del mismo cuerpo legal, sostiene que el usufructo se puede constituir por:

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

El artículo 1005º del Código Civil, establece también que los efectos del usufructo se rigen por el acto constitutivo y, no estando previstos en éste, por las disposiciones del derecho de usufructo del Código Civil.

4. De lo expuesto, 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 (...)"*¹.

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.

Además, de conformidad con el artículo 1009 del mismo cuerpo legal, el usufructuario no debe hacer ninguna modificación sustancial del bien o de su uso.

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

RESOLUCIÓN No.- 1230-2018-SUNARP-TR-L

6. Ahora bien, dentro de las características propias de estos derechos podemos mencionar las siguientes:

- Se trata de derechos constituidos sobre bienes ajenos. En efecto, hay por lo menos dos sujetos en la relación jurídica, el constituyente y el beneficiario. El primero obviamente deberá ser el propietario del bien sobre el que recae el derecho.
- El constituyente podrá indicar en el acto constitutivo, entre otros, el plazo por el cual se deba entender otorgado el derecho. En consecuencia, se trata de derechos temporales, limitados en el tiempo, conforme a la ley o el acto constitutivo que los origina.
- Existe el deber de conservación sobre la cosa que el beneficiario debe observar.

7. Por su parte, el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) referido a los gravámenes o cargas que afectan parte del predio, ha establecido que: "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 tal sentido, para que no se exija la presentación de planos debe constar en los antecedentes registrales el área, linderos y medidas perimétricas de la sección que será objeto de los derechos antes mencionados.

Sin embargo, cabe precisar que dicho artículo no resulta aplicable en los casos de cuotas ideales, debido a que al no estar individualizado el bien, no es posible tener certeza de la parte física que corresponde a la alícuota.

8. Así, en el presente caso se solicita la inscripción de la donación otorgada por César Javier Maxi Villar a favor de Ruth Juliana Maxi Villar respecto al íntegro de las cuotas ideales que le corresponde sobre el inmueble ubicado en la calle María Parado de Bellido N° 257-259, lote N° 5, manzana B, urbanización de terrenos del Fundo Oyague, distrito de Pueblo Libre, inscrito en la partida N° 07005250 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, se solicita la constitución de usufructo vitalicio sobre las cuotas ideales materia de donación a favor del donante César Javier Maxi Villar.

Revisado la escritura pública presentada, consta lo siguiente:

"(...)

III. Constitución de Usufructo Vitalicio

Quinta: La donataria **constituye un usufructo vitalicio a favor del donante**, es decir, con vigencia hasta la muerte del donante, **sobre la cuota de propiedad materia de donación**, el ejercicio del usufructo vitalicio será efectuado por el donante a través de la posesión del área parcial del inmueble que actualmente ocupa con ingreso por el número 259 de la Calle María Parado de Bellido, distrito de Pueblo Libre, **con un área aproximada de 26 m²**, consistente en área de veterinaria, baño, vivienda y altillo. El donante no podrá ceder a terceros el área referida sin la conformidad de la donataria o de su apoderado.

"(...)"

De lo expuesto, vemos que la donataria Ruth Juliana Maxi Villar constituye usufructo a favor del donante César Javier Maxi Villar sobre las alícuotas que



RESOLUCIÓN No.- 1230 -2018-SUNARP-TR-L

éste le transfirió en donación, aclarando que el ejercicio de dicho derecho recaerá sobre un área aproximada de 26 m² del inmueble *submateria*, indicando que comprende los ambientes área de veterinaria, baño, vivienda y altillo.

9. Efectuada la verificación de la partida en mención, se aprecia que efectivamente el donante César Javier Maxi Villar es propietario de cuotas ideales por lo que transfiere cuotas ideales a la donataria Ruth Juliana Maxi Villar. Así cualquier derecho que se pretenda constituir esta última sólo será sobre cuotas ideales.

Asimismo, vista la partida registral consta también como copropietario César Alejandro Maxi Villar, quien no resulta ser ninguno de los contratantes. Además, conforme se aprecia del asiento de inscripción de declaratoria de fábrica no se puede identificar claramente el área de 26 m² con los ambientes área de veterinaria, baño, vivienda y altillo.

Sin embargo, como habíamos indicado en el caso de cuotas ideales que le corresponde a uno de los copropietarios, no es posible constituir usufructo sobre la cuota ideal, para ello se requiere que el predio haya sido objeto de división y partición por parte de los copropietarios, a fin de que lo solicitado acceda al Registro.

En similar sentido, se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 645-2016-SUNARP-TR-L del 30/3/2016, N° 426-2010-SUNARP-TR-A del 10/11/2010 y N° 518-2013-SUNARP-TR-A del 31/10/2013.

10. Ahondado más en el tema, de conformidad a lo establecido en el numeral 1 del artículo 971 del Código Civil, las decisiones que impliquen disposición de parte o la totalidad del bien común requieren unanimidad de los copropietarios, en el presente caso se advierte que el usufructo lo está otorgando solo uno de los copropietarios respecto de sus derechos y acciones, reiteramos que no es procedente por cuanto aun no es posible distinguir el área correspondiente a sus derechos y acciones; asimismo, tampoco ha cumplido con el presupuesto fundamental de disposición de bienes comunes, cual es la intervención de todos los copropietarios.

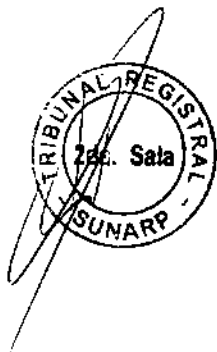
En ese sentido, de constituir usufructo sobre parte de un inmueble no se requerirá la independización previa, pero deberá presentarse los planos que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, salvo que esta se pueda determinar de los antecedentes registrales, y el instrumento público de constitución de usufructo con la intervención de todos los copropietarios.

En consecuencia, corresponde **confirmar el primer extremo y dejar sin efecto el segundo extremo** de la observación formulada por la Registradora.

Con las intervenciones de la Vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco autorizada por Resolución N° 028-2018-SUNARP/PT del 2/2/2018 y la Vocal (s) Gladys Isabel Oré Guerra autorizada por Resolución N° 124-2018-SUNARP/PT del 21/5/2018.

Estando a lo acordado por unanimidad;

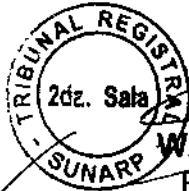
VII. RESOLUCIÓN



RESOLUCIÓN No.- 1230-2018-SUNARP-TR-L

CONFIRMAR el primer extremo y **DEJAR SIN EFECTO** el segundo extremo de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

GLADYS ISABEL ORÉ GUERRA
Vocal (s) del Tribunal Registral

JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral