



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1011-2021-SUNARP-TR

Lima, 16 de julio de 2021

APELANTE : **NEGOCIACIÓN RISSO LIMITADA S.A. EN LIQUIDACIÓN**, representada por Willian Santiago Gómez Meza.

TÍTULO : N° 993460 del 19/04/2021.

RECURSO : H.T.D. N° 19319 del 28/05/2021.

REGISTRO : Predios de Lima.

ACTO : Extinción del derecho de uso.

DERECHO DE USO

De conformidad con el artículo 1117 del Código Civil de 1852, el uso que no está limitado a tiempo fijo por el título se entiende concedido por toda la vida del "usuario".

TÍTULO INSCRIBIBLE

La muerte del "usuario" extingue el derecho de uso concedido, circunstancia que deberá ser debidamente acreditada con la copia certificada de la respectiva partida de defunción, salvo que se encuentre inscrita su sucesión.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la extinción de la cesión de uso inscrita en el asiento 1 del tomo 32 fojas 399 a 400 que continúa en la partida electrónica N° 07009953 del Registro de Predios de Lima, en la medida que ha transcurrido el tiempo y no se ha cumplido la obligación.

Cabe señalar, que en el recurso de apelación el administrado precisó su rogatoria, indicando que el uso se ha extinguido debido al fallecimiento de la usuaria Carmen Rivera.

Para tal efecto, se presenta declaración jurada suscrita por Willian Santiago Gómez Meza, en su calidad de representante de Negociación Risso Limitada S.A. en Liquidación, con firma certificada por notario de Oyón Claudio Fredy Galván Gutiérrez, el 16/04/2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

RESOLUCIÓN No. - 1011 -2021-SUNARP-TR

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Mauricia Velásquez Salvatierra denegó la inscripción formulando tacha sustantiva en los términos siguientes:

“Señor(es):

Su solicitud versa sobre extinción de cesión en uso a favor de CARMEN RIVERA; revisado el asiento 1 fojas 399 tomo 32 PD, se aprecia que la referida titular registral Carmen Rivera, adquirió el bien inmueble en mérito a una compraventa, por lo que no procede inscribir lo requerido en mérito a Declaración Jurada emitida por el representante de la sociedad Negociación Risso Limitada S.A. en Liquidación; siendo insubsanable el defecto; por lo que se procede a la tacha sustantiva de acuerdo con art. 42, inc. a) del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La sociedad Negociación Risso Ltda. S.A. en Liquidación con fecha 05/11/1936 celebró una escritura pública de cesión de uso a favor de Carmen Rivera ante notario Julio Teves, que fue inscrita en el asiento 1 de la partida N° 07009953 del Registro de Predios de Lima.
- Como se ha expresado en la declaración jurada que da mérito a la rogatoria, la extinta Carmen Rivera nunca terminó de cancelar el saldo del precio de venta.
- Asimismo, la transferencia antes descrita fue celebrada durante la vigencia del Código Civil de 1936, el mismo que establece que los derechos de uso o de usufructo se extinguirán con la muerte del usuario o usufructuario.
- En ese sentido, vemos pues que la inscripción obrante en el asiento 1 de la partida N° 07009953 del Registro de Predios de Lima carece de vigencia puesto que quien ostentaba la calidad de usuaria del predio ha fallecido.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 32, foja 399 que continúa en la partida electrónica N° 07009953 del Registro de Predios de Lima

El inmueble ubicado en Av. José Leal N° 173, urbanización Fundo Lobatón, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima consta inscrito en el tomo 32, fojas 399 a 400, que continúa en la partida electrónica N° 07009953 del Registro de Predios de Lima.

RESOLUCIÓN No. - 1011 -2021-SUNARP-TR

En el asiento 1 del tomo 32, foja 399, consta que Carmen Rivera ha adquirido el uso del terreno, en mérito del contrato de compraventa celebrado con la anterior propietaria Negociación Riso Limitada, de conformidad con la Ley del 14/11/1900 y Resolución Suprema de 21/11/1935. Así consta de la escritura pública del 5/11/1936 otorgada ante notario de Lima Julio Teves, en la que consta que la compañía vendedora sólo cedía el uso del terreno, obligándose a otorgar el dominio cuando estuviera totalmente pagado. (Título archivado N° 932 del 16/2/1937).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Cuál es el plazo del derecho de uso cuyo vencimiento no fue fijado por las partes en el título constitutivo?
- ¿Cuál es el título inscribible para la extinción del derecho de uso, en caso se haya producido la muerte del usuario?

VI. ANÁLISIS

1. En el presente caso, se solicitó la extinción de la cesión de uso inscrita en el asiento 1 del tomo 32 fojas 399 al 400 de la partida electrónica N° 07009953 del Registro de Predios de Lima, en la medida que ha transcurrido el tiempo y no se ha cumplido la obligación, presentado para dicho efecto una declaración jurada suscrita por el representante legal de la sociedad Negociación Riso Limitada S.A., en Liquidación.

La primera instancia tachó sustantivamente el título señalando que el uso otorgado a favor de Carmen Rivera se extendió en mérito a una escritura pública de compraventa, razón por la cual, lo rogado por el administrado no puede ser amparado en virtud a una declaración jurada emitida por el representante legal de la sociedad Negociación Riso Limitada S.A., en Liquidación.

Por su parte, el administrado manifestó que el uso otorgado a favor de Carmen Rivera se ha extinguido al haberse producido su fallecimiento.

En consecuencia, corresponde a esta instancia determinar si resulta procedente cancelar el asiento que publicita el derecho de uso y cuál es el título que daría mérito a dicha cancelación.

RESOLUCIÓN No. - 1011 -2021-SUNARP-TR

2. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

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

3. De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del RGRP establece que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

“(…)

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;

(…)”.

4. En ese contexto, conforme se desprende del asiento 1 del tomo 32 fojas 399 a 400 que continúa en la partida electrónica N° 07009953 del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el derecho de uso otorgado por Negociación Risso Limitada S.A. a favor de Carmen Rivera, en mérito a la escritura pública del **05/11/1936**, celebrada ante notario de Lima Julio Teves.

Ahora bien, revisada la escritura pública del **05/11/1936**, que obra legajada en el título archivado N° 932 del 16/02/1937, se evidencia lo siguiente:

- **En la cláusula primera** se estableció que Negociación Risso Limitada S.A. (en adelante, la compañía) **vendió a Carmen Rivera** (en adelante,

¹ **Artículo 2011.-** Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.
(…).

RESOLUCIÓN No. - 1011 -2021-SUNARP-TR

la compradora) un lote de terreno marcado con el número 19-B, que forma parte del número 19 de la manzana 20 –A de la Urbanización Riso, inscrito en el tomo 26 fojas 75 y 391 del Registro de Predios de Lima. En dicha cláusula se precisaron, además, los linderos y dimensiones del inmueble *submateria*.

- **En la cláusula segunda** se declaró que la venta se celebró de conformidad con la Ley del 14/11/1900, dejando constancia que la compañía está autorizada a celebrar el contrato conforme a dicha Ley, según Resolución Suprema del 21/11/1935.

- **En la cláusula tercera** se fijó el precio de venta por la suma de **S/ 2,073.60 soles oro** (dos mil setenta y tres, sesenta centavos), que la compradora se obligó a cancelar de la siguiente manera:

-La cantidad de 873.60 soles oro (ochocientos setenta y tres, sesenta centavos) al contado, que la compañía declaró haber recibido a satisfacción.

-El saldo de 1,200 soles oro (mil doscientos) en el término de cinco años, que empiezan a correr desde la fecha, con un interés de 8% anual. El pago se realizará mediante 20 cuotas trimestrales de 73.38 soles oro (setenta y tres, treinta y ocho centavos), precisando que la cuota trimestral se cobrará por mensualidades.

- **En la cláusula cuarta** se precisó que las cuotas trimestrales se dividirán en tres partes para ser pagadas mensualmente en la Oficina de la Compañía y, en caso transcurrieran 15 días sin haber cubierto la cuota trimestral que vence el día 19 de cada mes, la compradora incurrirá en la obligación de pagar a la compañía un interés del 9% anual sobre la cuota no abonada, como compensación por los daños y perjuicios ocasionados a la compañía.

- **En la cláusula quinta** se pactó la facultad del comprador de amortizar extraordinariamente, en cualquier tiempo, lo que restase del precio de compra en todo o en parte; asimismo, se le otorgó el derecho a cambiar el plazo del contrato, eligiendo otro de los fijados por la compañía, con el fin de acelerar la adquisición definitiva del bien comprado. Dicho beneficio está supeditado a que la compradora se encuentre al día de sus pagos.

- **En la cláusula sexta** se especificaron las reglas para las amortizaciones parciales extraordinarias.

- **En la cláusula séptima** se acordó que, en el caso de amortizaciones extraordinarias, es derecho del comprador pedir que extienda un nuevo contrato.

- **En la cláusula octava** se estableció expresamente que **la compradora adquirió por la celebración del presente contrato el “uso” del predio submateria**, así como la propiedad “una vez pagado” la totalidad del precio. Asimismo, se pactó que la compradora no podrá gravar el inmueble, celebrar pacto anticrédito, ponerlo en sociedad o ajustar

RESOLUCIÓN No. - 1011 -2021-SUNARP-TR

contrato de ninguna clase que lo afecte “mientras no se consolide su derecho de propietario, por el pago total del precio”.

- **En la cláusula novena** se convino que la compradora no pueda edificar sobre el terreno *submateria*, **sino con el consentimiento de la compañía.**

- **En cláusula duodécima** se concertó que en caso el comprador no pague puntualmente una trimestralidad, transcurridos 15 días, la compañía procederá a requerirlo de acuerdo con lo que dispone el artículo once de la mencionada Ley del 14/11/1900, precisando que, **si la compradora no cumpliera, la compañía procedería por sí misma, y sin forma de juicio, al remate del terreno y la edificación levantada sobre él.**

- **En la cláusula décimo tercera** se indicó que, en caso el terreno haya sido edificado, servirá como base para la subasta. A falta de indicación del precio de la fábrica, regirá el que convengan las partes y de no producirse convenio, **la compañía solicitará el Juzgado, sin trámite previo alguno, el nombramiento de peritos.**

- **En la cláusula décimo cuarta** se pactó **que hecho el remate y extendida la escritura pública de adjudicación**, el precio obtenido se aplicará a cubrir lo que la compradora adeude a la compañía. **El excedente se entregará a la compradora o a quien represente sus derechos.**

- **En la cláusula décimo séptima** las partes declararon que entre el bien vendido y el precio pactado existe la más justa equivalencia, renunciando expresamente a toda acción rescisoria.

- **En la cláusula vigésima** se autorizó a la compradora Carmen Rivera a transferir notarialmente los derechos y obligaciones que adquiere por la presente escritura pública, la cual deberá realizarse con el consentimiento previo de la compañía, la que intervendrá en la escritura de transferencia.

Como puede verse, a través del acotado acto jurídico la compañía - Negociación Risso Limitada S.A. - celebró un contrato de compraventa a favor de Carmen Rivera; en dicho contrato se estableció que la compradora adquiriría *–preliminarmente-* el uso del inmueble *submateria*, hasta que cumpla con cancelar la totalidad del precio de venta, pues según consta de la cláusula tercera del instrumento, existía un saldo pendiente de S/ 1,200 soles oro, que debería ser pagado en cinco (5) años.

Téngase en cuenta, que estamos frente a una compraventa “condicional”, celebrada bajo las disposiciones del derogado Código Civil de 1852, el cual establecía en su artículo 1309 lo siguiente: “En la venta condicional tanto la propiedad como los demás efectos del contrato, se arreglarán a los principios generales sobre las condiciones de los contratos”; en esa

RESOLUCIÓN No. - 1011 -2021-SUNARP-TR

línea, el artículo 1314 del citado Código sustantivo señaló expresamente que “**La compraventa condicional no transfiere el dominio de la cosa, sino verificada la condición**”.

Bajo esa premisa, lo señalado por la primera instancia en el sentido que Carmen Rivera es titular registral del inmueble *submateria* es errado, pues la adquisición del derecho de propiedad estaba condicionado al pago de la totalidad del precio, conforme se desprende de la cláusula octava del contrato.

5. Por otro lado, no puede perderse de vista que el plazo señalado en la cláusula tercera está referido exclusivamente al pago del precio, mas no al plazo del derecho de uso conferido a Carmen Rivera, precisando que no se hizo mención alguna en el contrato respecto del vencimiento o caducidad del acotado derecho de uso.

En ese sentido, el vencimiento del plazo fijado en el contrato para el pago del precio de venta no constituye en lo absoluto el plazo de caducidad del derecho de uso; por el contrario, el vencimiento de la obligación otorga a la compañía la postestad de rematar y adjudicar el bien, siguiendo los procedimientos de las normas ahí indicadas, con el objeto de cubrir la deuda de la compradora.

Asimismo, en caso de incumplimiento de la obligación de pago, el vendedor se encontraba facultado a rescindir el contrato, tal y conforme lo establecía el artículo 1400 del Código Civil de 1852: “En la venta de inmuebles en que se haya estipulado el pago del precio por partes, en diferentes plazos, puede el vendedor pedir la rescisión de la venta, si deja de hacer dos pagos el comprador”.

Entonces, en vista que las partes no fijaron expresamente un plazo de caducidad respecto del derecho de uso, corresponde remitirnos a las normas sustantivas vigentes a la fecha del otorgamiento de la escritura pública, siendo la norma aplicable el ya mencionado Código Civil de 1852.

6. El derecho de uso se encontraba legislado en el Código Civil de 1852 en los artículos 1113 al 1122 y estaba definido como el “*derecho que tiene una persona de servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos de ella, en cuanto basten para sus necesidades y las de su familia*” (en el Código actual de 1984 se encuentra legislado en los artículos 1026 al 1029).

Con relación al título de constitución, el artículo 1114 establecía que el derecho de uso se establece por los mismos medios y de la misma manera que el **usufructo**².

² Artículo 1084 del Código Civil de 1852: El usufructo se establece:

1.- Por la Ley.

2.- **Por la voluntad del propietario.**

RESOLUCIÓN No. - 1011 -2021-SUNARP-TR

Así, el artículo 1116 del citado Código prescribía que el uso se arregla por el título que lo constituye. Si el título no determina expresamente los derechos del usuario, solo podrá aprovecharse de la cosa o de sus frutos en lo que necesite para sí y para su familia.

En lo que concierne al plazo de este derecho, el artículo 1117 señalaba expresamente lo siguiente: ***“El uso que no está limitado a tiempo fijo por el título, se entiende concedido por toda la vida del usuario”***.

Nótese, que el Código Civil destaca que el derecho de uso es temporal. Es natural que así sea, en tanto el uso es un derecho separado de la propiedad, pues la desmembración del derecho no podría durar indefinidamente.

7. Bajo tales consideraciones, el plazo del derecho de uso será el fijado por las partes en el título constitutivo y, en defecto de este, se entenderá concedido para toda la vida del usuario (vitalicio), con lo cual se entiende que, producida la muerte del usuario el derecho de uso de este quedará extinguido.

Al respecto, resulta pertinente traer a colación el artículo 1026 del actual Código Civil de 1984, el cual establece que el derecho de uso se rige por las disposiciones del usufructo.

Así, las causales de extinción del derecho de usufructo se encuentran establecidas en el artículo 1021 del actual Código Civil, siendo estas 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”.

Como puede apreciarse, el derecho de uso no nace con ánimo de permanencia, se debe cumplir con el plazo señalado en la ley o el pacto; cabe reiterar que, de no haberse señalado plazo alguno se entiende – *conforme al artículo 1117 del Código Civil de 1852* - que la vida del usuario persona natural determinará el plazo del uso, en otras palabras, el derecho se extingue con la muerte de la persona llamada al goce.

3.- Por la prescripción de tantos años, cuantos se necesitarían para prescribir el dominio de la cosa sujeto a usufructo.

4.- Por la división de los bienes.

RESOLUCIÓN No. - 1011 -2021-SUNARP-TR

8. Entonces, en vista que en la escritura pública del 05/11/1936, que diera mérito al asiento 1 del tomo 32 fojas 399 a 400 que continúa en la partida electrónica N° 07009953 del Registro de Predios de Lima, las partes no fijaron un plazo para la conclusión del derecho de uso, corresponde verificar si la beneficiaria Carmen Rivera ha fallecido, conforme lo alega el administrado.

Ahora bien, cabe señalar que el título inscribible para la extinción del derecho de uso, en caso se haya producido la muerte del usuario - conforme el artículo 1117 del Código Civil de 1852 -, lo constituiría la copia certificada de la respectiva partida de defunción del “usuario”, salvo que se encuentre inscrita su sucesión.

Al respecto, esta instancia ha procedido a efectuar la búsqueda en el Índice Nacional de Sucesiones de la Sunarp³, con el nombre de la ciudadana Carmen Rivera -*conforme se indica en la escritura pública*-; sin embargo, debido a los pocos datos de identificación, como la falta del apellido materno, no es posible determinar de forma indubitable su identidad y si obra inscrita su sucesión, a efectos de acreditar su fallecimiento, pues la búsqueda efectuada arroja a más de una persona con el nombre de Carmen Rivera.

Por otro lado, revisada la escritura pública del 05/11/1936, obrante en el título archivado N° 932 del 16/02/1937, que diera mérito al asiento 1 del tomo 32 fojas 399 a 400 que continúa en la partida electrónica N° 07009953 del Registro de Predios de Lima, no se aprecia otro dato de identificación de la “usuaria” diferente a su nombre Carmen Rivera, su nacionalidad peruana y su estado civil soltera.

Por consiguiente, al efectuar la búsqueda en la Base de datos del Reniec a nombre de Carmen Rivera -*conforme se indica en la escritura pública*-, debido a los pocos datos de identificación, como la falta del apellido materno y su documento de identidad, tampoco ha sido posible determinar de forma indubitable su identidad y fallecimiento, pues la búsqueda arroja a más de una persona con dicho nombre; por lo que, aunque se adjunte la partida de defunción respectiva, en el presente caso, no va ser factible identificar a la titular registral del derecho de uso, por no existir otros

³ Conforme el artículo 6 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas: “El Índice Nacional de Sucesiones Intestadas está conformado por el Índice del Registro de Testamentos y el Índice del Registro de Sucesiones Intestadas de todas las Oficinas Registrales del país.

El Índice Nacional de Sucesiones contendrá como criterio de búsqueda el nombre del causante de la sucesión.

(...). (El resaltado es nuestro).

RESOLUCIÓN No. - 1011 -2021-SUNARP-TR

factores de conexión que permitan colegir en forma indubitable su identidad⁴, a efectos de acreditar su fallecimiento.

En consecuencia, corresponde **confirmar** la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia, pero por los distintos fundamentos expuestos en el presente análisis.

Con la intervención del vocal (s) César Antonio Maquera Maquera, autorizado mediante la Resolución N° 134-2021-SUNARP/PT del 16/6/2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública del Registro Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, por los distintos fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
PRESIDENTA DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
CÉSAR ANTONIO MAQUERA MAQUERA**

p.jdeza

⁴ Téngase presente que, en el Segundo Pleno Registral, realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22/1/2003, se aprobó el precedente de observancia obligatoria que señala:

IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA

"El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el Registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona".

El citado criterio fue adoptado en la Resolución N° 019-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 3 de febrero de 2002.