



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos



## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 083- 2021 – SUNARP-TR-L

Lima, 15 de enero 2021

**APELANTE** : **JESSYCA DEL CARMEN MURGUÍA HERNÁNDEZ.**  
**TÍTULO** : N° 1907506 del 27/10/2020.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 029434 del 26/11/2020.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Derecho de habitación.  
**SUMILLA** :  
**DERECHO DE HABITACIÓN**

Para efectuar la inscripción de la constitución del derecho de habitación no se requiere que en el instrumento se transcriba de manera literal lo dispuesto en el artículo 1027 del Código Civil, cuando dicha circunstancia puede determinarse indubitablemente del contenido del contrato.

#### **INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 448 INC. 9 DEL CÓDIGO CIVIL**

Para inscribir donaciones, legados o herencias voluntarias a favor de menores se requiere contar con autorización judicial cuando aquellos actos estén sujetos a cargo, como modalidad del acto jurídico, y no cuando sobre los bienes objeto de liberalidad se ha constituido derecho de habitación.

#### **DERECHO DE HABITACIÓN SOBRE CUOTAS IDEALES**

No procede constituir derecho de habitación 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.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicitó la inscripción del derecho de habitación a favor de Jessyca del Carmen Murguía Hernández, respecto de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N°s 11460998, 11460999 y 11461003 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

- Escrito del 24/10/2020, suscrito por Julio Miguel Díaz Carrillo.
- Parte notarial de la escritura pública de anticipo de legítima del 29/12/2018, otorgado por notario de Lima Mario Gino Benvenuto Murguía.



## RESOLUCIÓN No. - 083 -2021-SUNARP-TR-L

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Daniel Armando O´besso Cabanillas observó el título en los siguientes términos:

#### ROGATORIA: DERECHO DE HABITACIÓN

1.- Vista la cláusula octava del instrumento público presentado del 29/12/2018 se advierte que allí el anticipado manifiesta su voluntad y conformidad respecto a que la anticipante deberá mantenerse en posesión de los inmuebles objeto de donación hasta el final de sus días, sin mediar objeción de ninguna índole, sobre el particular y sin poder disponer de éstos.

Al efecto, no queda claro que se esté constituyendo derecho de habitación (que si constituye un acto inscribible), ya que este derecho está referido a la facultad de usar como morada el bien. Por lo cual resulta necesario aclararse la escritura pública.

Téngase en cuenta que, el art. 1027 del Código Civil norma: “Cuando el derecho de uso recae sobre una casa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el derecho de habitación”.

2.- Asimismo, dado que el titular anticipado es menor de edad deberá contar con autorización judicial. Artículo 167 y 447 del Código Civil.

3.- Sin perjuicio de lo indicado, revisada la Partida N° 11461003 del Registro de Predios se advierte que el anticipado Eduardo Gonzalo Arbaiza Murguía es propietario de una cuota ideal respecto del predio. No procediendo la inscripción del derecho de habitación sobre cuotas ideales (Resolución N° 641-2017-SUNARP-TR-A del 26/10/2017).

Toda modificación y/o subsanación deberá realizarse con la misma formalidad con la que fue otorgado el documento original, de conformidad con el Art. 1413 del Código Civil.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- La propiedad del inmueble, estacionamiento y aires ubicados en el Jirón Los Tilos N° 215 -departamento 101- del distrito de Santiago de Surco, inscritos en las partidas N°s 114660998, 11460999 y 11461003 del Registro de Predios de Lima, son de su exclusiva propiedad.
- En todo momento consideró oportuno reservar un derecho de habitación al interior del inmueble, en la medida que, si bien anticipó en vida a su hijo Eduardo Gonzalo Arbaiza Murguía, ello no significa que cuente con otra propiedad donde vivir, razón por la cual, resultaba esencial inscribir el derecho de habitación, conforme lo faculta el artículo 1027 del Código Civil.



## RESOLUCIÓN No. - 083 -2021-SUNARP-TR-L

- El señor Eduardo Javier Arbaiza Espinar, padre del anticipado, garantizó que se respetaría el derecho de habitación requerido, siendo el único que condujo dicho procedimiento.
- El registrador incurre en error al momento de realizar su evaluación, pues no puede manifestar que no queda claro la constitución del derecho de habitación, cuando de la lectura de la cláusula octava de la escritura pública de anticipo de legítima, se evidencia que se ha procedido a constituir derecho de habitación en los términos del artículo 1027 del Código Civil.
- Lo señalado en la cláusula octava de la escritura pública de anticipo de legítima es inobjetablemente la constitución de un derecho de habitación a su favor, no pudiendo el registrador señalar que dicho derecho no queda claro, lo cual es una interpretación sesgada de las normas del Código Civil (Artículo 1027).
- En la medida que no se ha inscrito el derecho de habitación, cualquier acto de traslado de dominio es nulo de pleno derecho, y surte efectos desde la fecha de producido el vicio, conforme lo establece el artículo 2019 del Código Civil.
- Considerando nulo de pleno derecho cualquier acto de transferencia de propiedad, por no haberse respetado el derecho de habitación, quedan desestimados los puntos 2 y 3 de la esquila de observación.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### **Partida electrónica N° 11460998 del Registro de Predios de Lima**

En el antecedente registral citado consta inscrito el departamento N° 101, ubicado en la Calle Los Tilos N° 215 de la Urbanización El Palmar, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00003 consta inscrito el dominio del inmueble a favor de Eduardo Gonzalo Arbaiza Murguía.

##### **Partida electrónica N° 11460999 del Registro de Predios de Lima**

En el antecedente registral citado consta inscrito el estacionamiento N° 1 –primer piso-, ubicado con frente a la Calle Los Tilos de la Urbanización El Palmar, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00003 consta inscrito el dominio del inmueble a favor de Eduardo Gonzalo Arbaiza Murguía.

##### **Partida electrónica N° 11461003 del Registro de Predios de Lima**

En el antecedente registral citado consta inscrita la unidad inmobiliaria denominada Aires N° 2 –cuarto piso- ubicada con frente a la Calle Los Tilo de la Urbanización El Palmar, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.



## RESOLUCIÓN No. - 083 -2021-SUNARP-TR-L

En el asiento C00001 se registró primigeniamente el dominio del inmueble a favor Magaly Danitza Santa Cruz Sevillano, Edwin Pedro Santa Cruz Sevillano y la sociedad conyugal conformada por Pedro Hostiano Santa Cruz Santa Cruz y Zarela Becerra García.

En el asiento C00002 se registró la compraventa del 15.68% de acciones y derechos a favor de María Antonieta Uceda Ortega.

En el asiento C00003 se registró la compraventa del 15.91% de acciones y derechos que le correspondían a Pedro Hostiano Santa Cruz Santa Cruz, Zarela Becerra García, Magaly Danitza Santa Cruz Sevillano y Edwin Pedro Santa Cruz Sevillano a favor de **Jessyca del Carmen Murguía Hernández**.

En el asiento C00004 rectificado por asiento C00005 se registró la compraventa otorgada por Edwin Pedro Santa Cruz Sevillano, Pedro Hostiano Santa Cruz Santa Cruz y Magaly Danitza Santa Cruz Sevillano a favor de Marcia Dolores Ruiz Caro Aguilar.

En el asiento C00006 se registró el traslado de dominio de las acciones y derechos que le correspondían a Marcia Dolores Ruiz Caro Aguilar a favor de Carlos Federico Rubina Burgos en calidad de cónyuge, y de Carla Soledad Rubina Ruiz Caro y Marcia Gabriela Rubina Ruiz Caro en calidad de hijas, al haber sido declaradas sus herederas.

En el asiento C00007 se registró el anticipo de legitima de la totalidad de acciones y derechos que le correspondían a Carlos Federico Rubina Burgos a favor de Carla Soledad Rubina Ruiz Caro y Marcia Gabriela Rubina Ruiz Caro.

En el asiento C00008 se registró el anticipo de legitima del 15.91% de acciones y derechos que le correspondían a Jessyca del Carmen Murguía Hernández a favor de Eduardo Gonzalo Arbaiza Murguía.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

- Si para efectuar la inscripción de la constitución del derecho de habitación se requiere que en el instrumento se transcriba de manera literal lo dispuesto en el artículo 1027 del Código Civil.
- Si se requiere autorización para aceptar un anticipo de legitima a favor de un menor de edad cuando en la escritura también contiene la constitución de un derecho de habitación.
- Si es posible constituir derecho de habitación sobre la cuota ideal de uno de los copropietarios.



## RESOLUCIÓN No. - 083 -2021-SUNARP-TR-L

### 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:

“(…)

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;

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 derecho de uso es regulado en el Título IV de la Sección Tercera del Código Civil, señalando así:

“Artículo 1026: El derecho de usar o de servirse de un bien no consumible se rige por las disposiciones del título anterior, en cuanto sean aplicables”.

El artículo 1026 del Código Civil, establece también que el derecho de uso se rige por las disposiciones del título anterior, en cuanto sean aplicables; esto es, las disposiciones del derecho de usufructo.

4. 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 por el hecho de



## RESOLUCIÓN No. - 083 -2021-SUNARP-TR-L

recaer sobre una casa o parte de esta, que sirve 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.

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.

**5.** Por otra parte, los artículos 168 y 169 del Código Civil contienen reglas para la interpretación de los actos jurídicos, en caso que surjan dudas respecto a sus alcances.

Así tenemos que en primer lugar se privilegia la interpretación literal según la cual los actos jurídicos deben ser interpretados de acuerdo con lo que se haya expresado en ellos y según el principio de buena fe; asimismo, en el caso de cláusulas confusas o eventualmente contradictorias, se regula la interpretación sistemática, según la cual las diversas cláusulas del acto jurídico se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Como manifiesta Fernando Vidal Ramírez<sup>1</sup>, interpretar un acto jurídico supone, pues, la indagación del verdadero sentido y alcance de la manifestación o manifestaciones de voluntad que lo han generado a fin de determinar sus efectos. La interpretación no se orienta a la indagación de la voluntad real no declarada, sino a precisar la voluntad manifestada partiendo de una indudable presunción de que ésta última corresponde a la intención del celebrante o celebrantes.

Entonces, a tenor del artículo 168 del Código Civil, se puede afirmar que en nuestro derecho civil la interpretación de los actos jurídicos o contratos descansa en un criterio objetivo, es decir, que debe recaer en la voluntad manifestada que se presume que constituye la voluntad real. Asimismo, cuando el artículo 169 del Código Civil contempla la posibilidad de interpretar las cláusulas del acto jurídico las unas por medio de las otras atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas, establece la regla de interpretación sistemática sobre la base del sentido general del acto o contrato. En la misma línea se pronuncia León

---

<sup>1</sup> Vidal Ramírez, Fernando. *Teoría General del Acto Jurídico*. Lima: Cultural Cuzco, págs. 221 y 234.





## RESOLUCIÓN No. - 083 -2021-SUNARP-TR-L

Barandiarán<sup>2</sup> al señalar que las cláusulas de un negocio han de interpretarse vinculando unas con otras, en cuanto encontrar el sentido integral del negocio.

Finalmente, conforme al artículo 170 del Código Civil, y aplicando una interpretación finalista del acto jurídico, las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto.

**6.** En el presente caso, se solicitó la inscripción del derecho de habitación a favor de Jessyca del Carmen Murguía Hernández, respecto de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N°s 11460998, 11460999 y 11461003 del Registro de Predios de Lima.

La primera instancia denegó la inscripción señalando *-entre otros aspectos-* que verificada la cláusula octava de la escritura pública de anticipo de legítima del 29/12/2018, no queda claro si se está constituyendo derecho de habitación, razón por la cual, solicita que dicho aspecto sea aclarado mediante la presentación de un nuevo instrumento público.

En consecuencia, corresponde a la presente instancia analizar si efectivamente existe duda en cuanto a la constitución del derecho de habitación.

**7.** Preliminarmente, resulta pertinente señalar que la escritura pública de anticipo de legítima del 29/12/2018, otorgada por Jessyca del Carmen Murguía Hernández (**Anticipante**) a favor de Eduardo Gonzalo Arbaiza Murguía (**Anticipado**), ante notario de Lima Mario Gino Benvenuto Murguía, ya consta inscrita en las partidas electrónicas N°s 11460998, 11460999 y 11461003 del Registro de Predios de Lima (**T.A N° 779608 del 02/04/2019**).

No obstante, verificado el título archivado N° 779608 del 02/04/2019, que dio mérito a la inscripción del anticipo de legítima en los antecedentes registrales antes indicados, se advierte lo siguiente:

---

<sup>2</sup> Citado por Vidal Ramírez, Fernando. Op. Cit, pág. 240.



		ZR N° IX : LIMA INSC. PROP. INMUEBLE TIT. No. : 2019-779608 * HOJA: 44337547 RECIBO No. : 2019-363-12801 MONTO S/ : 150.00 - 02/04/2019 13:27:02 RUC No. : 20260998898	
 44337547		<b>SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULO</b> Sírvase completar con letra imprenta y mayúscula (Lea las instrucciones indicadas al reverso de la hoja)	
Señor Registrador Público de la Oficina Registral de : <b>LIMA</b>			
Marcar con un aspa (x) el casillero que corresponda ( 1 )			
1	Registro de Propiedad Inmueble <input checked="" type="checkbox"/>	Registro de Personas Jurídicas <input type="checkbox"/>	Registro de Personas Naturales <input type="checkbox"/>
			Bienes Muebles RPV, RMC, Embarcaciones Pesqueras, Buques, Navas, Aeronaves, Registro de Bienes Muebles vinculados a la Pequeña Minería y Minería Artesanal y otros. <input type="checkbox"/>
<b>VILLEGAS</b>		<b>RIVERA</b>	
Apellido paterno		Apellido materno	
Identificado (a) con: DNI / C.E. / Pasaporte / Otro: <b>74066863</b>		Nombre(s) (2)	
Correo Electrónico:		<b>150.-</b>	
Domiciliado (a) en: <b>AV. JUAN DE ARONA 545 - SAN ISIDRO</b>			
En representación de: (llenar cuando corresponda) (3)			
Persona Natural:			Sector Público: <input type="checkbox"/>
Persona Jurídica:			Sector Privado: <input type="checkbox"/>
RUC: <b>NOT. BENVENUTO MURGUÍA</b>			
Todos los Intervinientes <input type="checkbox"/>		Algún(os) <input type="checkbox"/>	Tercero interesado <input type="checkbox"/>
Especificar:			
Solicito la inscripción * (4)			
<b>ANTICIPO LEGITIMA</b>			
Formulando Reserva de (señale los actos o derechos que no desee inscribir)			
<del>RESERVA: CLAUSULA OCTAVA "DERECHO DE HABITACION"</del>			
Intervinientes: * (5)			
<b>JESSYCA DEL CARMEN MURGUÍA</b>			

Nótese, que a solicitud del presentante del título – *Rodrigo Villegas Rivera*<sup>3</sup>- se formuló la reserva (no inscripción) de la cláusula octava de la acotada escritura pública, referida precisamente a la constitución del derecho de habitación a favor de Jessyca del Carmen Murguía Hernández, acto que ahora se está rogando en el título venido en grado.

8. Ahora bien, revisada la cláusula octava contenida en la escritura pública de anticipo de legítima del 29/12/2018, se evidencia lo siguiente:

“(…)

**OCTAVO: EL ANTICIPADO** de manera expresa, manifiesta su voluntad y total conformidad respecto a que la **ANTICIPANTE deberá mantenerse en posesión de los inmuebles objeto de donación hasta el final de sus días**, sin mediar objeción de ninguna índole, sobre el particular; sin poder disponer de estos.

<sup>3</sup> Dependiente del notario de Lima Gino Benvenuto Murguía.





## RESOLUCIÓN No. - 083 -2021-SUNARP-TR-L

De la cláusula puesta en contexto, no cabe duda, que si bien no se ha transcrito de manera literal el artículo 1027 del Código Civil, fluye de la misma que su objeto es servir de morada a la anticipante (Jessyca del Carmen Murguía Hernández) hasta el final de sus días, lo cual cumple con la finalidad (casa o vivienda) y presupuestos del citado dispositivo legal (habitabilidad, temporalidad, gratuidad, etc.), por lo tanto, no puede cuestionarse en lo absoluto, que la anticipante se ha reservado el derecho de habitación de los inmuebles materia de transferencia.

Por lo tanto, cuando las partes contratantes manifiestan que la anticipante se mantendrá en “**posesión**” de los inmuebles objeto de donación hasta el final de sus días, no hacen más que otorgar en uso los bienes transferidos “**con fines de vivienda**”, lo cual se denomina “**derecho de habitación**”.

En consecuencia, corresponde **revocar** el **punto 1** de la observación.

**9.** Por otro lado, la primera instancia señaló que debido a que el anticipado es menor de edad se requiere contar con autorización judicial.

Al respecto, cabe precisar, que conforme al artículo 831 del Código Civil, las donaciones u otras liberalidades que por cualquier título hayan recibido del causante sus herederos forzosos, se consideran como **anticipo de herencia** para el efecto de colacionarse salvo dispensa de aquél. En ese sentido y cuando el anticipo de legítima tiene por objeto transferir la propiedad de un bien determinado, como en el caso submateria, este no es sino una donación en el que el donatario es heredero forzoso del donante, **considerándose al bien donado como un anticipo de herencia**.

El artículo 1621 del Código Civil define a la donación como el contrato en virtud del cual el donante se obliga a transferir gratuitamente al donatario la propiedad de un bien, en el presente caso tenemos como particularidad que el donatario (anticipado) siempre será heredero forzoso del donante (anticipante), por lo que el anticipo de legítima se encontrará sujeto a los mismos requisitos de validez que la donación.

**10.** Los atributos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien. Sobre el particular, por el contrato de donación podrá transferirse la propiedad con todos sus atributos, o únicamente con alguno de ellos, esto es, podrá transferir la propiedad con el poder de uso (habitación), poder que el transferente puede mantener temporalmente para sí o atribuirlos temporalmente a terceras personas. Este poder de uso y habitación de un bien ajeno constituye un derecho real autónomo.

Resulta, por tanto, que por la donación podrá transferirse gratuitamente la propiedad con todos sus atributos, o la nuda propiedad de un bien (disposición y reivindicación).

Dado que el uso (habitación) es un atributo de la propiedad, sólo el propietario de un bien podrá constituir uso y habitación sobre él.



## RESOLUCIÓN No. - 083 -2021-SUNARP-TR-L

11. Conforme al artículo 447 del Código Civil, los padres no pueden enajenar ni gravar los bienes de los hijos, no contraer en nombre de ellos obligaciones que excedan de los límites de la administración, salvo por causas justificadas de necesidad o utilidad y previa autorización judicial.

Ahora, si el bien ya fuera de propiedad de un menor, se requeriría de autorización judicial para constituir uso y habitación sobre el mismo, pues los padres requieren de autorización judicial para gravar los bienes de sus hijos. Así, la facultad de los padres de celebrar actos en nombre de sus menores hijos se encuentra sujeta a las reglas de protección de sus intereses contenidas en los artículos 423 y siguientes del Código Civil.

En el caso que nos convoca, el uso y habitación no es constituido por el menor (quien no era propietario del predio aún) sino que fue constituido por Jessyca del Carmen Murguía Hernández, quien a la fecha de otorgamiento de la escritura pública (29/12/2018) era propietario de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N°s 11460998, 11460999 y 11461003 del Registro de Predios de Lima.

Por lo tanto, resulta que donó la nuda propiedad, es decir la propiedad, pero sin el poder uso y habitación.

12. Cabe añadir que en el Quinto Pleno de Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### **INTERPRETACIÓN DEL ART. 448º INCISO 9 DEL CÓDIGO CIVIL**

“Para inscribir donación, legados o herencias voluntarias a favor de menores se requiere contar con autorización judicial cuando aquellos actos estén sujetos a cargo, como modalidad del acto jurídico, y no cuando los bienes objeto de liberalidad estén gravados”

Del contenido de dicho precedente, podemos inferir que las donaciones puras y simples pueden aceptarse por los representantes legales del menor, sin necesidad de autorización judicial; por el contrario, en las donaciones con “**cargo**” se requiere la aludida autorización judicial.

Con lo regulado por el artículo 448 del Código Civil, se quiere evitar exclusivamente que el menor de edad reciba una donación con **cargo**<sup>4</sup>, pues en tal caso el donatario asume una obligación frente al donante o un tercero, conforme se infiere del artículo 185 del Código Civil. Es decir, aquí el beneficiario obtiene un bien a título de liberalidad, pero también en forma simultánea se le impone una obligación, lo cual exige que sea el Juez quien finalmente evalúe la conveniencia de aceptar o no el acto jurídico. Un ejemplo de ello es aquella donación en la cual se le impone al

---

<sup>4</sup> El cargo es una obligación, necesariamente el cargo constituye una obligación que debe cumplir el beneficiario de la liberalidad. No ha de tratarse solamente de un deber moral, o un consejo; debe, necesariamente consistir en una obligación que debe cumplir el beneficiario. Pero para que la obligación sea exigible, es decir para que el cargo sea obligatorio, debe haber sido expresa o tácitamente aceptado.



## RESOLUCIÓN No. - 083 -2021-SUNARP-TR-L

donatario el deber de encargarse de la salud, alimentación, vestido y recreación del donante hasta el día de su fallecimiento.

Por el contrario, distinto es el caso cuando el menor recibe en donación un bien sujeto a una carga o gravamen, pues en tal caso la gratuidad de la atribución patrimonial está fuera de discusión, y al beneficiario no se le impone ninguna obligación.

En el caso bajo estudio, el menor está adquiriendo un bien en que la anticipante se reserva el derecho de uso y habitación, tal como se desprende de la cláusula octava de la escritura pública presentada, esto es un bien gravado (pero no un bien con cargo como modalidad del acto jurídico), por lo tanto, no se requiere de autorización judicial.

En tal sentido, corresponde **revocar el punto 2** de la observación.

**13.** Finalmente, conforme se desprende de los antecedentes registrales (**Ver acápite IV de la resolución**), la anticipante -Jessyca del Carmen Murguía Hernández- ostentó únicamente la propiedad exclusiva de los inmuebles inscritos en las partidas N°s 11460998 y 11460999 del Registro de Predios de Lima, mientras que del inmueble inscrito en la partida N° 11461003 del mismo registro jurídico, sólo era titular del 15.91% de acciones y derechos.

Bajo esa premisa, 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 ese 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.***

**14.** En esa línea, esta instancia en reiterada jurisprudencia<sup>5</sup> ha establecido que *"No procede constituir derecho de habitación 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"*.

---

<sup>5</sup> Ver resoluciones N°s 645-2016-SUNARP-TR-L del 30/03/2016, 1013-2017 SUNARP-TR-L del 10/05/2017, 518-2013- SUNARP-TR-A del 31/10/2013, entre otras.



## RESOLUCIÓN No. - 083 -2021-SUNARP-TR-L

Por lo tanto, en vista que la anticipante solo ostentaba alícuotas sobre el inmueble inscrito en la partida N° 11461003 del Registro de Predios de Lima, no resulta posible determinar en qué parte física del inmueble se ejercerá el derecho de habitación, por lo que se requiere que el inmueble sea objeto de división y partición por parte de los copropietarios, a fin que lo solicitado acceda al Registro.

En virtud de ello, corresponde **confirmar** el **punto 3** de la observación.

**15.** Finalmente, es conveniente precisar que la apelante podrá solicitar el desistimiento parcial de la rogatoria, en lo que concierne a la inscripción del derecho de habitación sobre la partida N° 11461003 del Registro de Predios de Lima, a efectos de inscribir el derecho de habitación solicitado sobre las partidas N°s 11460998 y 11460999 del Registro de Predios de Lima.

Con la intervención de la vocal (s) Andrea Gotuzzo Vásquez dispuesta mediante Resolución N° 003-2021-SUNARP/PT del 04.01.2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** los puntos 1 y 2 y **CONFIRMAR** el punto 3 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima, al título mencionado en el encabezado, con la precisión señalada en el numeral 15 del presente análisis.

**Regístrese y comuníquese.**

**FDO**  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
**PRESIDENTE (e) DE LA TERCERA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL**  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
**ANDREA GOTUZZO VÁSQUEZ.**

Tribunal/Resoluciones2021/1907506-2020.doc  
p.jdeza