



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 033 - 2013 - SUNARP-TR-L

Lima, 10 ENE. 2013

APELANTE : CESÁR GUILLERMO FIESTAS HUAMAN
TÍTULO : N° 762209 del 22/8/2012.
RECURSO : H.T.D. N° 90297 del 5/11/2012.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : DERECHO DE HABITACIÓN.

SUMILLA

DERECHO DE HABITACIÓN

"Puede constituirse el derecho de habitación siempre que concurren todos los involucrados o que dicho derecho haya sido materia de proceso judicial."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la constitución de derecho de habitación vitalicia y gratuita de conformidad con el artículo 731 del Código Civil, por parte de Lucila Silva Santoyo de Zárate a favor de sí misma respecto del inmueble descrito como lote 14 de la manzana 39, Asentamiento Humano, Urbanización Perú, distrito de San Martín de Porres.

Al efecto se adjunta parte notarial de la escritura pública de constitución de derecho de habitación otorgada ante el notario de Lima Oscar Eduardo González Uria el 21/8/2012.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Edgar Alberto Pérez Eyzaguirre formuló observación en los siguientes términos:

"De conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 732 del Código Civil, concordado con el numeral 1) del artículo 496 del Código Civil, resulta incompatible la inscripción de la constitución de derecho de habitación al amparo de lo dispuesto por el artículo 731 del Código Civil, toda vez que sobre la partida P01159460 del Registro de Predios, objeto de rogatoria, existe anotado un embargo en forma de inscripción sobre los derechos y acciones que le pudieran corresponder a la copropietaria Gladys Elizabeth Mendoza Ceron, respecto del predio materia del título, hasta por la suma de S/. 25,000.00 nuevos soles (asiento 00005). En consecuencia, no procede la inscripción del presente título, por encontrarse sujeto a la medida cautelar antes mencionada.

Fundamento legal: artículo 2011 del Código Civil; y artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

- El derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite regulado en el artículo 731 del Código Civil establece lo siguiente *"cuando el cónyuge sobreviviente concurre con otros herederos y sus derechos por concepto de legítima y gananciales no alcanzaren el valor necesario para que le sea adjudicada la casa-habitación en que existió el hogar conyugal, dicho cónyuge podrá optar por el derecho de habitación en forma vitalicia y gratuita sobre la referida casa..."*
- El derecho de habitación es una institución cuya finalidad es evitar que el cónyuge supérstite quede sin hogar al fallecer su consorte. Al respecto Ferrero Costa dice: *"este derecho le otorga al habitador la condición de usufructuario, significando ello que la transmisión a los demás herederos es en nuda propiedad. La nuda propiedad implica que el propietario no disfruta el dominio pero de ninguna manera que no pueda disponer del mismo. Ello significa que la propiedad puede ser transferida incluso a tercero a la herencia..."*
- El Código Civil no establece ningún requisito para ejercer el derecho de habitación vitalicia que tiene el cónyuge supérstite, no señalando que la partida debe estar sin cargas ni gravámenes, pues lo que se busca es remitirse al bien protegido y a la razón de ser de dicho derecho real, que es buscar la protección del cónyuge supérstite.



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- Partida N° P01159460 del Registro de Predios de Lima correspondiente al lote 14 de la manzana 39 de la Urbanización Perú en el distrito de San Martín de Porras.
- En el asiento 00001 consta que el predio fue adquirido vía compraventa por la sociedad conyugal conformada por Ernesto Zárate Tello y Lucila Silva Santoyo.
- En el asiento 00003 Lucila Silva Santoyo, Ismael Zárate Silva, Esther Zárate Silva, Irma Zárate Silva, Antonieta Zárate Silva, Juan Ernesto Zárate Silva, Miguel Ángel Zárate Silva, Carlos Humberto Zárate Silva, María Pilar Zárate Silva, Lucila Consuelo Zárate Silva y Magali Corali Pizarro Zárate adquirieron los derechos y acciones que respecto del predio le correspondían a su causante Ernesto Zárate Tello, en virtud de haber sido declarados sus herederos por sucesión intestada.
- En el asiento 00004 Gladys Elizabeth Mendoza Cerón adquirió los derechos y acciones que le correspondían a su causante Miguel Ángel Zárate Silva, al haber sido declarado su heredera por sucesión intestada.
- En el asiento 00005 corre anotado un embargo en forma de inscripción sobre los derechos y acciones que le pudieran corresponder a la copropietaria Gladys Elizabeth Mendoza Cerón, hasta por la suma de S/25,000.00 nuevos soles, en los seguidos por Banco Internacional del Perú S.A.A – Interbank contra Gladys Elizabeth Mendoza Cerón sobre obligación de dar suma de dinero.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Samuel Gálvez Troncos.

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

- ¿Cuáles son los requisitos para constituir el derecho de habitación vitalicia en favor del cónyuge contemplado en el artículo 731 del Código Civil?
- Si procede inscribir el derecho de habitación vitalicia sobre un inmueble sujeto a embargo.

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral es definida por el Reglamento General de los Registros Públicos como la evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.



El artículo 32¹ del citado reglamento establece los alcances de la calificación, precisando en el literal c) que ésta comprende, entre otras, la verificación de 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.

2. Mediante el título venido en grado se solicita inscribir la constitución de derecho de habitación vitalicia y gratuita, en aplicación del artículo 731 del Código Civil, derecho constituido por Lucila Silva Santoyo de Zarate a favor de sí misma, respecto del inmueble descrito como lote 14 de la manzana 39, Asentamiento Humano, Urbanización Perú, distrito de San Martín de Porras.

¹ Artículo 32.- Alcances de la calificación

El registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;
- b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente 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;
- 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;
- e) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título;
- f) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de testamentos, y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;
- g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos Registros;
- h) Efectuar la búsqueda de los datos en los índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;
- i) Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral, se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

El Registrador señala que en tanto en la partida registral existe registrado un embargo ello imposibilita la inscripción del derecho de habitación.

En tal sentido, este colegiado considera que previo al análisis de la observación de la primera instancia registral, debe señalarse los requisitos para la constitución del referido derecho de habitación.

3. El derecho de habitación es una institución que se crea con la finalidad de evitar que el cónyuge supérstite quede sin hogar al fallecer su consorte.



Así, luego de fallecido el causante, los sucesores exigen la venta de los bienes que conforman la masa hereditaria y entre ella podría estar la casa habitación del causante y su cónyuge, de manera tal que dicho cónyuge podría quedar en situación de desamparo.

Es en este escenario que el derecho de habitación se regula en nuestro Código Civil de 1984, pues no tenía antecedentes en el derecho nacional pero sí en la legislación argentina e italiana.

Ahora bien, el artículo 1027 de nuestro código sustantivo establece que *"cuando el derecho de uso recae sobre una casa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el derecho de habitación"*.

Sin embargo, lo que nos interesa ahora analizar es el artículo 731 relativo al derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite y que ha sido establecido en los términos siguientes:

"Cuando el cónyuge sobreviviente concorra con otros herederos y sus derechos por concepto de legítima y gananciales no alcanzaren el valor necesario para que le sea adjudicada la casa-habitación en que existió el hogar conyugal, dicho cónyuge podrá optar por el derecho de habitación en forma vitalicia y gratuita sobre la referida casa. Este derecho recae sobre la diferencia existente entre el valor del bien y el de sus derechos por concepto de legítima y gananciales.

La diferencia de valor afectará la cuota de libre disposición del causante y, si fuere necesario, la reservada a los demás herederos en proporción a los derechos hereditarios de éstos.

En su caso, los otros bienes se dividen entre los demás herederos, con exclusión del cónyuge sobreviviente".

(lo resaltado es nuestro).

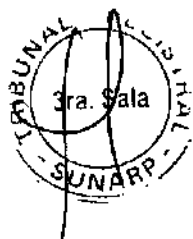
Siendo así, corresponde analizar los requisitos para la aplicación de la citada norma ya que es en esta norma que se sustenta la constitución de derecho de habitación cuya inscripción se solicita.

4. De la norma en estudio pueden apreciarse los siguientes presupuestos:

- a) Que se adquiere al abrirse la sucesión, esto es, que el derecho de habitación se da en el instante en que fallece el causante.
- b) Que el cónyuge supérstite concorra a la herencia con uno o más herederos.
- c) Que en la masa hereditaria exista un inmueble.
- d) Que el inmueble tenga la condición de hogar conyugal.
- e) Que al cónyuge supérstite le sea imposible adjudicarse el inmueble.

Respecto a este último presupuesto, esta instancia considera que si bien el derecho de habitación es un derecho potestativo del cónyuge superviviente, quien libremente decide si lo ejerce o no, ello no significa que pueda realizarlo sin que se demuestre los presupuestos de la norma; es decir, no bastaría con el simple hecho de que dicho cónyuge suscriba una escritura pública unilateral señalando que está ejerciendo el derecho de habitación, sino que ello está sujeto a probanza pues involucra a los otros copropietarios que eventualmente pueden ser perjudicados en sus legítimos derechos.

En esta misma línea, César FERNÁNDEZ ARCE² señala que *"este derecho es concedido por ministerio de la ley, pero no opera ipso jure, es menester que se oponga a los coherederos por el cónyuge sobreviviente"*.



En efecto, todo lo relativo al valor del bien, por concepto de legítima, gananciales, los derechos de los demás herederos, el hecho de que pudiera ser casa única o no, son cuestiones que deben discutirse judicialmente o, en su caso, pueden, ser aceptadas de común acuerdo por todos los involucrados.

Por tanto, este colegiado considera que no puede constituirse el derecho de habitación solo por la cónyuge a favor de sí misma, a menos que concurren todos los involucrados o que dicho derecho haya sido materia de proceso judicial.

5. En el caso submateria, del asiento 0003 de la partida registral N° P01159460, se aprecia que el inmueble respecto del cual se solicita inscribir la constitución del derecho de habitación vitalicia efectivamente es de propiedad de la cónyuge sobreviviente (Lucila Silva Santoyo) y otros herederos (Ismael Zárate Silva, Esther Zarate Silva, Irma Zárate Silva, Antonieta Zárate Silva, Juan Ernesto Zárate Silva, Miguel Ángel Zárate Silva, Carlos Humberto Zárate Silva, María Pilar Zárate Silva, Lucila Consuelo Zárate Silva, Magali Corali Pizarro Zárate y Gladys Elizabeth Mendoza Cerón), quienes adquirieron los derechos y acciones que le correspondían a su causante Ernesto Zárate Tello; en virtud de haber sido declarados sus herederos por sucesión intestada.

Asimismo, del asiento 00004 de la citada partida, se aprecia que también tiene la calidad de copropietaria del inmueble Gladys Elizabeth Mendoza Cerón, en los derechos y acciones que le correspondían a su causante Miguel Ángel Zárate Silva, al haber sido declarada su heredera por sucesión intestada.

En consecuencia, al obviarse la intervención de todos los copropietarios del bien sujeto a derecho de habitación no procede su acceso al Registro.

6. Sin perjuicio de ello, en la esquila de observación el Registrador señala que al existir un embargo en forma de inscripción contra uno de los copropietarios, ello impide la constitución del derecho de habitación pues de conformidad con el artículo 496 del Código Civil, se requeriría que el inmueble no se encuentre gravado.

Al respecto, debe considerarse que si bien dicho requisito (que el predio no se halle sujeto a hipoteca, anticresis o embargo registrado) es indispensable para

² FERNÁNDEZ ARCE, César. Derechos Hereditarios del cónyuge sobreviviente en el Código Civil de 1984. En. Libro Homenaje a José León Barandiarán. Lima: Cultura Cuzco Editores, 1985.



la constitución de patrimonio familiar, sin embargo, esto no es un requisito específico para la constitución del derecho de habitación por lo que si al momento de la apertura de la sucesión el inmueble cuenta o no con gravámenes, el derecho de habitación no los afectará.

Igualmente, si el embargo es posterior a la apertura de la sucesión como es el caso del embargo registrado en el asiento 00005 en virtud del título archivado N° 309756 del 3/4/2012, éste no se verá afectado por la inscripción del derecho de habitación del cónyuge supérstite.

Por lo tanto, no siendo dicho embargo un obstáculo para la inscripción del presente título, debe revocarse la observación formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación efectuada por el Registrador del Registro de Predios de Lima y señalar que el título adolece el defecto señalado en el numeral cuarto del análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral


SAMUEL GALVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral


ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral