



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1 863 - 2019 - SUNARP-TR-L

Lima, 24 JUL. 2019

APELANTE : **IVY PALACIOS GIRÓN**
TÍTULO : N° 583545 del 11/3/2019.
RECURSO : H.T.D. N° 023033 del 15/5/2019.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Derecho de habitación.
SUMILLA :

DERECHO DE HABITACIÓN

Puede constituirse el derecho de habitación vitalicia en favor del cónyuge supérstite al amparo de lo dispuesto por el artículo 731 del Código Civil, 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 del derecho de habitación vitalicio y gratuito, de conformidad con el artículo 731 del Código Civil, por parte de Norma Esther Ríos Sifuentes Vda. de Sánchez a favor de sí misma, respecto del predio ubicado en Av. Santiago Antúnez de Mayolo N° 1065-1067, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito a fojas 401 del tomo 2084 que continúa en la ficha N° 1309294 y prosigue en la partida electrónica N° 44688425 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta parte notarial de la escritura pública del 23/11/2018 otorgada ante el notario de Lima Fermín Antonio Rosales Sepúlveda.

Mediante reingreso del 27/3/2019 se adjuntó escrito de subsanación suscrito por la presentante Ivy Palacios Girón.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima Selina Corina Huayanay Chuquillanqui observó el título en los siguientes términos:

“Señor(es):

En relación con dicho título, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

DERECHO DE HABITACIÓN

Del reingreso de fecha 27/3/2019, se ha podido verificar que si bien la otorgante cuenta con titularidad de acciones y derechos, el predio se encuentra sujeto al régimen de copropiedad, siendo que se requiere la intervención de todos los copropietarios del predio para constituir el derecho de habitación. Con respecto al



RESOLUCIÓN No. - 1863 - 2019 – SUNARP-TR-L

escrito que se ha presentado cumplimos con indicar que no se le ha sugerido que se haga valer su derecho en un procedimiento jurisdiccional ni ninguna otra arbitrariedad, sino que se utilizó una resolución que admitía una posibilidad distinta a la del derecho registral y notarial en cuanto a la constitución del derecho, por lo que se reitera parcialmente la observación anterior:

Siendo que puede constituirse el derecho de habitación siempre que concurren todos los copropietarios del bien, no bastando que sea constituido solo por la cónyuge superviviente a favor de sí misma, a menos que concurren todos los involucrados o que dicho derecho haya sido materia de un proceso judicial, conforme se ha recogido en reiteradas resoluciones del Tribunal Registral, entre ellas la Resolución N° 033-2013-SUNARP-TR-L de fecha 10/1/2013, en donde se precisa: "El derecho de habitación puede constituirse siempre que concurren todos los involucrados o que dicho derecho haya sido materia de proceso judicial". Debiendo indicarse que no se está negando el acceso al Registro de la constitución del derecho de habitación a favor de la otorgante, siendo que no procede en tanto no intervengan todos los titulares del predio, debido a que actualmente el predio se encuentra sujeto a las normas de la copropiedad conforme se indica el art. 971° del código Civil.

Base Legal: Art. 2010°, 2011° del Código Civil, art. 31°, 32° y 40° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- La registradora no considera ni tiene en cuenta que la titularidad que ostenta la otorgante del presente título como copropietaria deriva de su calidad de cónyuge superviviente o viuda y que, en ese sentido, la titularidad a su favor es producto de una sucesión mortis causa que es un hecho y no un acto jurídico, y que por cierto nuestro ordenamiento legal le otorga una prerrogativa o preferencia sobre el inmueble en donde funcionó el hogar conyugal o donde los esposos vivieron de consuno o hicieron vida marital, y a ese preciso efecto, le concede el artículo 731 y siguientes del Código Civil.

- El derecho de habitación vitalicio y gratuito que la otorgante invoca y hace ejercicio en el título *submateria* no requiere la concurrencia o el consentimiento de los demás copropietarios que puedan existir y que tengan junto con el cónyuge superviviente titularidad sobre el predio *submateria*.

- La registradora aplica en este caso normas genéricas u ordinarias de la copropiedad en general a un caso especial, diferente y concreto como es la copropiedad a favor de la viuda de la causante para que ella sola y sin necesidad de nadie más, prescindiendo del consenso de los demás copropietarios, pueda libremente optar a su favor por el derecho de habitación a favor del cónyuge superviviente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Tomo 2084 de fojas 401 que continúa en la ficha N° 1309294 y prosigue en la partida electrónica N° 44688425 del Registro de Predios de Lima

El predio ubicado en Av. Santiago Antúnez de Mayolo N° 1065-1067, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, corre inscrito a fojas 401 del tomo 2084 que continúa en la ficha N° 1309294 y



RESOLUCIÓN No. - 1863 - 2019 - SUNARP-TR-L

prosigue en la partida electrónica N° 44688425 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento 1-c), rectificado en el asiento 2-c) de la citada ficha, corre registrado el dominio de Mario Albilio Sánchez Santibáñez sobre el predio *submateria*.



- En el asiento C00001, rectificado en el asiento C00002 de la citada partida, corre inscrito el dominio de Norma Esther Ríos Sifuentes, en calidad de cónyuge supérstite y sus hijas Edith Sánchez Véliz y Carmen Francisca Sánchez Valencia, respecto de las cuotas ideales correspondientes a Mario Albilio Sánchez Santibáñez sobre el predio *submateria*, por haber sido instituidas herederas del mencionado causante conforme al testamento registrado en la partida electrónica N° 23149176 del Registro de Testamentos de Lima. Asimismo, en el referido testamento se dispuso el tercio de libre disposición a favor de Eleonor Rivas Panaifo.

- En el asiento C00003 corre registrado el dominio de Norma Esther Ríos Sifuentes, viuda, respecto de las cuotas ideales correspondientes a Eleonor Rivas Panaifo sobre el inmueble *submateria*.

- En el asiento C00004 corre inscrito el dominio de Eleonor Ríos Sifuentes, soltera, respecto de la totalidad de las cuotas ideales que en el asiento C00003 que antecede le correspondían a Norma Esther Ríos Sifuentes.

- En el asiento C00005 corre registrado el dominio de Pedro Arredondo Huamán y Luis Albilio Arredondo Sánchez, respecto de las cuotas ideales correspondientes a Carmen Francisca Sánchez Valencia sobre el predio *submateria*, por haber sido declarados herederos de la mencionada causante conforme a la sucesión intestada registrada en la partida electrónica N° 11034002 del Registro de Sucesiones Intestadas de Lima.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera. Habiéndose citado a informe oral, el abogado no asistió.

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

- ¿Cuáles son los requisitos para constituir el derecho de habitación vitalicia en favor del cónyuge supérstite contemplado en el artículo 731 del Código Civil?

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.

RESOLUCIÓN No. - 1863 - 2019 - SUNARP-TR-L

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del numeral V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado 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.



Del mismo modo, el artículo 32 del mencionado reglamento señala que la calificación registral comprende, entre otros:

“(...)

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. En el presente caso, se solicita la inscripción de la constitución del derecho de habitación vitalicio y gratuito, de conformidad con el artículo 731 del Código Civil, por parte de Norma Esther Ríos Sifuentes Vda. de Sánchez a favor de sí misma, respecto del predio ubicado en Av. Santiago Antúñez de Mayolo N° 1065-1067, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito a fojas 401 del tomo 2084 que continúa en la ficha N° 1309294 y prosigue en la partida electrónica N° 44688425 del Registro de Predios de Lima; en mérito de la escritura pública del 23/11/2018 otorgada ante notario de Lima Fermín Antonio Rosales Sepúlveda.

La registradora (e) observó el título señalando que para la constitución del derecho de habitación rogado se requiere la participación de todos los copropietarios del predio *submateria*.

Por su parte, la recurrente refiere que el artículo 731 del Código Civil no exige la intervención de todos los copropietarios registrales.

En tal sentido, corresponde a esta instancia analizar los requisitos necesarios para la constitución del derecho de habitación solicitado.

4. 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.

RESOLUCIÓN No. - 1863 - 2019 - SUNARP-TR-L

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”.

5. El derecho de habitación vitalicio del cónyuge supérstite se encuentra regulado en el artículo 731 del Código Civil señalando:

“Cuando el cónyuge sobreviviente concorra con otros herederos y sus derechos por concepto de legítima y gananciales no alcancen 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”. (El resaltado es nuestro).

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

6. 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 supérstite, 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 ARCE¹ 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

¹ 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.







RESOLUCIÓN No. - 1863 - 2019 - SUNARP-TR-L

podiera 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.

7. En el caso venido en grado, podemos apreciar de los antecedentes registrales descritos en el rubro IV de la presente resolución, que en el asiento C00001, rectificado en el asiento C00002 de la partida electrónica N° 44688425 del Registro de Predios de Lima, consta que el inmueble sobre el cual se solicita inscribir la constitución del derecho de habitación vitalicio efectivamente es de propiedad de la cónyuge supérstite (Norma Esther Ríos Sifuentes Vda. de Sánchez), así como de otros herederos (Edith Sánchez Véliz y Carmen Francisca Sánchez Valencia) y legataria (Eleonor Rivas Panaifo), quienes adquirieron las cuotas ideales que le correspondían al causante Mario Albilio Sánchez Santiváñez, en virtud del testamento registrado en la partida electrónica N° 23149176 del Registro de Testamentos de Lima.

Asimismo, en el asiento C00003 puede verse que Norma Esther Ríos Sifuentes adquirió las cuotas ideales correspondientes a Eleonor Rivas Panaifo sobre el inmueble *submateria* y en el asiento C00004 Eleonor Ríos Sifuentes adquirió las cuotas ideales correspondientes a Norma Esther Ríos Sifuentes en el asiento C00003 anteriormente referido.

Finalmente, del asiento C00005 se aprecia que también tienen la calidad de copropietarios del predio *submateria* Pedro Arredondo Huamán y Luis Albilio Arredondo Sánchez, en las cuotas ideales que le correspondían a su causante Carmen Francisca Sánchez Valencia, al haber sido declarados herederos por sucesión intestada.

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

En similar sentido, se pronunció esta instancia en la Resolución N° 033-2013-SUNARP-TR-L del 10/1/2013.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

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




MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal del Tribunal Registral

