



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 452-2017-SUNARP-TR-L

Lima, 28 FEB. 2017


APELANTE : **ASUNCIÓN VERÓNICA RAMÍREZ VEGA** en
representación de **Julia Blanca Gabriela Vega San Julián de Ramos y Blandina Yolanda Vega San Julián.**
TÍTULO : N° 2018580 del 4/11/2016.
RECURSO : H.T.D. N° 094959 del 26/12/2016.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Cancelación del derecho de uso y habitación vitalicio.
SUMILLA :

CANCELACIÓN DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN VITALICIO

El derecho de uso y habitación vitalicio constituido por contrato, esto es, que tuvo lugar con el acuerdo de voluntades de sus otorgantes, no puede ser cancelado por acto jurídico unilateral, en su caso, deberá acreditarse ante el Registro que se ha producido alguna de las causales de extinción del derecho establecidas legalmente.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación del derecho de uso y habitación vitalicio constituido por Julia Blanca Gabriela Vega San Julián y Blandina Yolanda Vega San Julián en favor de Maximiliano Teodomiro Vega San Julián, que obra inscrito en el asiento D00001 de la partida N° 40007733 del Registro de Predios de Lima, por revocación unilateral otorgada por sus constituyentes, en virtud del parte notarial de la escritura pública del 11/4/2016 y de su aclaratoria del 25/10/2016, extendidas ante notaria de Lima Silvia Samaniego Ramos de Mestanza.

Con el recurso de apelación se ha presentado copia simple, entre otros, de la carta notarial dirigida por Maximiliano Teodomiro Vega San Julián.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Gladys López Collas formuló la siguiente observación:

- Se solicita inscribir revocatoria de usufructo inscrito en el asiento D00001 de la partida N° 40007733 del Registro de Predios de Lima, que otorgan Julia Blanca Gabriela Vega San Julián de Ramos y Blandina Yolanda Vega San Julián, mediante escritura del 11/4/2016 y 25/10/2016.
- De la escritura pública presentada se verifica que el beneficiario del derecho de uso y habitación: Sr. Maximiliano Teodomiro Vega San Julián no ha comparecido en las citadas escrituras.
- Asimismo, tampoco se ha acreditado que se haya cumplido con el supuesto establecido por el cual se constituyó el derecho de uso y habitación.

- Se ha verificado el título archivado que merituó la inscripción de dicho asiento D00001 siendo que para su constitución intervino también don Maximiliano Teodomiro Vega San Julián expresando su entera conformidad, en ese sentido si el derecho de uso y habitación fue constituido mediante contrato no puede ser revocado mediante acto jurídico unilateral del propietario del bien sino mediante contrato. Arts. 1021 y 1026 del Código Civil.
- Toda aclaración o modificación a un instrumento público protocolar se realiza mediante otro de igual clase.

Base legal: Artículo 2011 del Código Civil; numerales III, V del Título Preliminar y artículos 31, 32 y 40 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Se ha incurrido en error *in iudicando* en el segundo párrafo de la observación, pues debe considerarse que conforme a derecho las facultades para el ejercicio del derecho de propiedad son inherentes e independientes a cada uno de los propietarios, así se trate de un bien que se encuentra en copropiedad, es por ello que se procedió a realizar la revocación del derecho de uso y habitación conferido en favor de Maximiliano Teodomiro Vega San Julián, quien reúne la calidad de copropietario y usufructuario, por lo que al omitirse consignar la calidad de otorgante en el título constitutivo, carece de fundamento la exigencia de su inclusión en el instrumento público de revocación.
- Se ha incurrido en error *in iudicando* en el cuarto párrafo de la observación, toda vez que en el inciso 3 del artículo 1021 del Código Civil se señala que la consolidación constituye causal de extinción del usufructo, y que en el presente caso se cumple con tal supuesto pues el beneficiario es copropietario del predio.
- El beneficiario ha remitido carta notarial en la que expresa haber tomado conocimiento de la revocación del derecho de uso y habitación, y señala que dará cumplimiento conforme a las leyes vigentes, con lo cual se observa su aceptación tácita sin plantear ninguna objeción ni oposición.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 1195 que continúa en la partida N° 40007733 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el departamento 12-B-401, edificio tipo "E", block N° 12 de la unidad vecinal Mirones, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

En el asiento c-2 de la ficha se registró el dominio en favor de la sociedad conyugal conformada por Julio Teodomiro Vega Roca y Gabriela San Julián Cáceda.

En el asiento C00001 corre registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada de la causante María Gabriela San Julián Cáceda en favor de su cónyuge supérstite Julio Teodomiro Vega Roca e hijos Julia Blanca Gabriela, Maximiliano Teodomiro y Blandina Yolanda Vega San Julián.

En el asiento C00002 corre registrada la transferencia de dominio por sucesión intestada del causante Julio Teodomiro Vega Roca en favor de

sus hijos Julia Blanca Gabriela, Maximiliano Teodomiro y Blandina Yolanda Vega San Julián.

En el asiento D00001 consta inscrito el derecho de uso y habitación constituido en forma vitalicia en favor de Maximiliano Teodomiro Vega San Julián por parte de Julia Blanca Gabriela y Blandina Yolanda Vega San Julián, según escritura pública del 25/7/2001 extendida ante notario del Callao Walter Ricardo Díaz Cárdenas. (Título archivado N° 23762 del 5/2/2002).

En el asiento C00003 se encuentra inscrita la cesión de la totalidad de cuotas ideales que sobre el predio correspondía a Julia Blanca Gabriela Vega San Julián en favor de Blandina Yolanda Vega San Julián.

En el asiento C00004 corre registrada la cesión del 33.33% de cuotas ideales sobre el predio, que otorga Blandina Yolanda Vega San Julián en favor de Julia Blanca Gabriela Vega San Julián.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

- Si el derecho de uso y habitación vitalicio constituido por contrato, puede ser cancelado por acto jurídico unilateral.

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.

Asimismo conforme al artículo 32 inciso d) del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación comprende la comprobación de que los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

2. Con el título venido en grado de apelación se solicita la cancelación del derecho de uso y habitación vitalicio constituido por Julia Blanca Gabriela Vega San Julián y Blandina Yolanda Vega San Julián en favor de Maximiliano Teodomiro Vega San Julián, que obra inscrito en el asiento D00001 de la partida N° 40007733 del Registro de Predios de Lima, por revocación unilateral otorgada por sus constituyentes, en virtud del parte notarial de la escritura pública del 11/4/2016 y de su aclaratoria del 25/10/2016, extendidas ante notaria de Lima Silvia Samaniego Ramos de Mestanza.

El Registrador denegó su inscripción señalando que el derecho de uso y habitación fue constituido mediante contrato por lo que no puede ser revocado mediante acto jurídico unilateral sino mediante contrato, además



agrega que tampoco se ha acreditado que se haya cumplido con el supuesto por el cual se constituyó el derecho de uso y habitación.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si procede la cancelación del derecho de uso y habitación vitalicio constituido por contrato, mediante resolución unilateral otorgada por sus constituyentes.

3. Conforme al artículo 1026 del Código Civil - Título IV (Uso y Habitación) - el derecho de usar o de servirse de un bien no consumible se rige por las disposiciones del Título III (Derecho de Usufructo) en lo que le fuere aplicable; asimismo, el artículo 1027 del Código Civil, establece que cuando el derecho de uso de un bien no consumible recae sobre una casa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el derecho de habitación.

Así, en aplicación de las normas del usufructo, los derechos de uso y habitación se constituirán conforme a lo señalado en el artículo 1000 del Código Civil que prescribe lo siguiente:

- Por ley cuando expresamente lo determina.
- Por contrato o acto jurídico unilateral, y;
- Por testamento.

En consecuencia, podemos afirmar que se reconocen dos fuentes constitutivas: la voluntad y la ley.

4. Comentando al artículo en mención, y respecto al usufructo voluntario, Cuadros Villena explica:

“Si la fuente principal del usufructo es el título constitutivo, este título puede ser el acto jurídico contractual o el acto jurídico unilateral. (...). En el acto jurídico contractual, concurrirá la manifestación de la voluntad de ambas partes, del nudo propietario y del usufructuario.(...).”

El acto jurídico unilateral, puede realizarse entre vivos o *mortis causa*. El acto jurídico unilateral entre vivos es la constitución del usufructo por acto de liberalidad del nudo propietario. Se trata de la donación de las facultades de usar y disfrutar, por un lapso determinado o sin lapso alguno, hasta que fallezca el usufructuario...”¹

5. Son características del derecho de uso y habitación, las siguientes:

- Otorgan el derecho de usar la cosa.
- La cosa sobre la que recae debe ser ajena.
- Imponen la obligación de no alterar la sustancia de la cosa.
- Son derechos temporarios.
- Son intransmisibles².

El artículo 1001 del Código Civil destaca que el usufructo es temporal. Precisa que el usufructo constituido en favor de una persona jurídica no puede exceder de treinta años y cualquier plazo mayor que se fije se reduce a éste. Además, señala que tratándose de inmuebles de valor monumental de propiedad del Estado que sean materia de restauración con fondos de personas naturales o jurídicas, el usufructo que constituya el Estado en favor de éstas podrá tener un plazo máximo de 99 años.

¹ Cuadros Villena, Carlos Ferdinand “Derechos Reales” T. III, Editora Fecat, Lima 1995, pág. 25, 26.

² Derechos Reales, Papaño Ricardo, Kiper Claudio, Dillon Gregorio y Causse Jorge, Tomo II, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1993, pág. 208.



Handwritten signature or scribble on the left margin.

6. Entre las formas de extinción del usufructo, de acuerdo al artículo 1021 del Código Civil, se encuentran: inciso 1) Cumplimiento de los plazos máximos que prevé el artículo 1001 o del establecido en el acto constitutivo; inciso 4) Muerte o renuncia del usufructuario.

Puede apreciarse, que el usufructo no nace con ánimo de permanencia, se debe cumplir con el plazo señalado en la ley o el pacto; de no haberse señalado plazo alguno se entiende que la vida del beneficiado determinará el plazo del usufructo, ya que el derecho no se extiende a sus herederos, se extingue con la muerte, sin excepción alguna.

7. En el presente caso, revisada la partida N° 40007733 del Registro de Predios de Lima que corresponde al predio *submateria*, apreciamos que en el asiento D00001 corre registrado el derecho de uso y habitación constituido en forma vitalicia en favor de Maximiliano Teodomiro Vega San Julián por parte de Julia Blanca Gabriela y Blandina Yolanda Vega San Julián, mediante escritura pública del 25/7/2001 extendida ante notario del Callao Walter Ricardo Díaz Cárdenas.

Por su parte, con el presente título se ha presentado parte notarial de la escritura pública del 11/4/2016 y de su aclaratoria del 25/10/2016, de las cuales se desprende que mediante acto jurídico unilateral Julia Blanca Gabriela y Blandina Yolanda Vega San Julián en su calidad de constituyentes, revocan el derecho de uso y habitación vitalicio constituido en favor de Maximiliano Teodomiro Vega San Julián.

8. En ese sentido, de la evaluación tanto del acto constitutivo como de la revocatoria unilateral del derecho de uso y habitación, tenemos que la constitución del derecho se dio mediante el otorgamiento de contrato, es decir, con el acuerdo de voluntades de sus contratantes, sin embargo pretende ser revocado mediante acto jurídico unilateral.

Asimismo, la revocación unilateral carece de motivación, toda vez que no se invoca haberse producido alguna de las causales establecidas legalmente para que proceda la extinción del derecho de uso y habitación, que tal como lo dispone el artículo 1021 del Código Civil, son las siguientes:

- Cumplimiento de los plazos máximos que prevé el artículo 1001 o del establecido en el acto constitutivo.
- Prescripción resultante del no uso del derecho durante cinco años.
- Consolidación.
- Muerte o renuncia del usufructuario.
- Destrucción o pérdida total del bien.
- 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.

9. En el recurso de apelación se señala que se ha incurrido en la causal de extinción por consolidación, toda vez que el beneficiario con el derecho de uso y habitación es a su vez copropietario del bien.

Al respecto, cabe precisar que la causal de extinción por consolidación, se produce cuando en una misma persona se reúnen las calidades de usufructuario y de nudo propietario, siendo que en el presente caso se tendrá por extinguida la copropiedad por la reunión de todas las cuotas partes en un solo propietario, con lo cual se consolida la propiedad; lo que no se ha producido.

De lo publicitado en el Registro se acredita que tanto el beneficiario Maximiliano Teodomiro Vega San Julián como las otorgantes del derecho de uso y habitación: Julia Blanca Gabriela y Blandina Yolanda Vega San Julián son copropietarios del bien, sin embargo a la fecha no consta que se haya registrado adquisición de la totalidad de cuotas ideales sobre el predio en favor de Maximiliano Teodomiro Vega San Julián, lo que daría lugar a causal de extinción por consolidación.

10. Sobre la copia simple de la carta notarial dirigida por Maximiliano Teodomiro Vega San Julián, presentada con el recurso de apelación, apreciamos que en efecto consta la declaración del beneficiario de haber tomado conocimiento de la revocación unilateral, sin embargo ello no importa un consentimiento o allanamiento, más aún si se considera que más adelante expresa que la revocatoria debe proceder conforme a ley y que de ser así "el recurrente oportunamente dará cumplimiento a las leyes de la materia".

Con relación a dicho documento, se deja constancia que de conformidad con el último párrafo del artículo 7 del Reglamento General de los Registros Públicos, no constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados por las instancias registrales.

Motivo por el cual, corresponde **confirmar la observación** formulada.

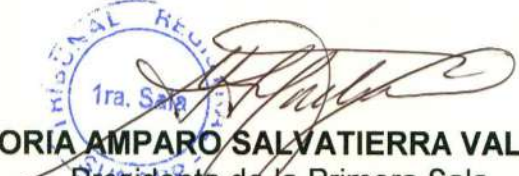
Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.




GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral


PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

P.LA


ELÍAS VILCAHUAMÁN NINANYA
Vocal del Tribunal Registral