



SUNARP
TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 484- 2006 - SUNARP-TR-L

Lima, 17 de Mayo 2006

APELANTE : **PATRICIA SOTELO LUNA.**
TÍTULO : **N° 163473 del 30.3.2006.**
RECURSO : **H.T. 31333 del 27.6.2006.**
REGISTRO : **Registro de Predios de Lima.**
ACTO (s) : **DERECHO DE HABITACIÓN.**

SUMILLA

DERECHO DE HABITACIÓN

"Tratándose de la constitución del derecho de habitación vitalicia en favor de la cónyuge sobreviviente al amparo de lo dispuesto por el artículo 731 del Código Civil, constituye un defecto insubsanable que afecta la validez del título la falta de adecuación del supuesto de hecho fáctico al supuesto de hecho de la norma (en lo relativo a quiénes son los copropietarios del bien)".

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 Rosalind Julia Corazao Giesecke a favor de si misma respecto del inmueble descrito como lote 16 de la manzana J-2, con frente a la calle 17, Urbanización Los Jazmines, distrito de Miraflores.

Al efecto se adjunta parte notarial de la escritura pública de constitución de derecho de habitación vitalicia y gratuita otorgada ante Notario Luis Dannon Brender por Rosalind Julia Corazao Giesecke, el 29.3.2006.

A efectos de subsanar las observaciones formuladas por el Registrador encargado de la calificación registral del título de la referencia, se amplió la rogatoria del título solicitándose además la inscripción de la transferencia por sucesión testamentaria de María Julia Gallegos Guevara de Gallegos en mérito del título archivado correspondiente; y, de la compraventa de derechos y acciones celebrada por Celia Piedad Guevara Guerra viuda de Gallegos a favor de José Daniel Edgar Gallegos Murillo, adjuntándose para tal efecto partes notariales de la escritura pública de compraventa celebrada ante Notario Antonio del Pozo Valdez, el 31.1.1989.



II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima, Nagib Hamideh Mohanna, formuló observación en los siguientes términos:

"Subsiste la observación del 28.4.2006 por cuanto:

1.- Si bien es cierto la constituyente doña ROSALIND JULIA CORAZAO GIESECKE tiene la calidad de heredera, como cónyuge superviviente de don Edgar José Daniel Gallegos Murillo, de la partida N° 41527919 correspondiente al inmueble se verifica que el dominio correspondía originalmente al citado causante y su cónyuge MARIA JULIA GALLEGOS GUEVARA DE GALLEGOS, por lo que la constituyente no tiene derecho de gananciales sobre el predio.

Se verificó el testamento de doña María Julia Gallegos Guevara de Gallegos, en el cual nombra como herederos a su madre y hermanos, y deja el 50 % de legítima a su esposo José Daniel Edgar Gallegos Murillo respecto de un Dpto. No 302 propio ubicado en Av. Arequipa N° 2820 N° 302, con lo cual no se subsana este extremo de la observación.

Puesto que el inmueble inscrito en la ficha 125646 no fue comprendido dentro del testamento de doña María Julia Gallegos Guevara de Gallegos (sino sólo el departamento a que se ha hecho referencia anteriormente), el dominio de sus acciones y derechos correspondería a todos aquellos que fueron instituidos por dicha persona como sus herederos, es decir su madre y hermanos; no encontrándose comprendido entre ellos quien fuera su cónyuge.

Por lo antes expuesto, doña Celia Piedad Guevara Guerra viuda de Gallegos, sólo podría haber efectuado transferencia respecto de las acciones y derechos que le pudieran corresponder del inmueble inscrito en la ficha 125646, pero debiendo tenerse en cuenta que existen otros herederos con los mismos derechos.

2.- Asimismo, se deja constancia que en la escritura pública no comparecen los herederos en calidad de hijos, ELDA PATRICIA GALLEGOS GALLEGOS y EDGAR DANIEL GALLEGOS GALLEGOS en su calidad de copropietarios del inmueble.

Al respecto, le indicamos que el mismo art. 731 alude a la proporción de los derechos hereditarios que se afectan, por lo que resulta necesario su aceptación para disponer del bien en los términos solicitados por la otorgante.

Lo anexado en el reingreso no desvirtúa lo observado en este punto.

Es cierto que la intención del artículo 731 del Código Civil es la protección del cónyuge sobreviviente otorgándole la posibilidad de adquirir el derecho de habitación sobre el que fuera el hogar conyugal, sin embargo del estudio de la partida registral se desprende que doña Rosalind Julia Corazao Giesecke no tiene gananciales sobre el mismo; además aunque el referido artículo le brinde la posibilidad de adquirir dicho derecho, no se ha señalado de ninguna manera que dicho derecho lo pueda adquirir de manera unilateral".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso en los siguientes términos:

- Que, el artículo 731 del Código Civil no distingue entre gananciales o legítima sino que solo establece que la cónyuge sobreviviente tiene derecho de habitación vitalicia sobre la casa habitación en que existió el hogar conyugal.



RESOLUCIÓN No. - 484- 2006 – SUNARP-TR-L

- Que, la ley no establece que deben concurrir los demás herederos sino que este es un derecho que unilateralmente puede ejercer el cónyuge sobreviviente.

- Que la parte que correspondía a María Julia Gallegos Guevara en el bien al que se refiere la inscripción fue adquirido por Celia Piedad Guevara Vda. de Gallegos y José Daniel Edgar Gallegos Murillo por testamento en donde se establece como herederos forzosos tanto al cónyuge como a la madre del causante; luego de la compraventa de derechos y acciones otorgada por la primera en favor del segundo, perteneció como bien propio a José Daniel Edgar Gallegos Murillo, y que la existencia de la norma alegada tiene por objeto proteger al cónyuge sobreviviente y constituir habitación vitalicia sobre la casa en la que existió el hogar conyugal sea éste bien propio del causante o bien común de la sociedad conyugal.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- El inmueble al que se refiere las inscripciones solicitadas es el descrito como lote 16 de la manzana J-2, con frente a la calle 17, Urbanización Los Jazmines, distrito de Miraflores, se encuentra inscrito en la ficha N° 125646 que continúa en la partida electrónica N° 41527919 del Registro de predios de Lima.

- Según el asiento 5-C de la ficha N° 125646, el predio fue adquirido por compraventa por la sociedad conyugal conformada por José Daniel Edgar Gallegos Murillo y María Julia Gallegos Guevara de Gallegos.

- Según el asiento C00001 de la partida electrónica N° 41527919, Rosalind Julia Corazao Giesecke, Edgar Daniel Gallegos Gallegos y Elda Patricia Gallegos Gallegos adquirieron las acciones y derechos que respecto del predio le correspondían a Edgar José Daniel Gallegos Murillo; en virtud de haber sido declarados sus herederos por sucesión intestada.

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:

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

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

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.



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 -que consagra el referido derecho-, derecho constituido por Rosalind Julia Corazao Giesecke a favor de sí misma, respecto del inmueble descrito como lote 16 de la manzana J-2, con frente a la calle 17, Urbanización Los Jazmines, distrito de Miraflores.

A tal efecto corresponde analizar los requisitos necesarios para la constitución del referido derecho de habitación.

3. Conforme al artículo 1026 del Código Civil del 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, siendo en tal sentido el derecho de habitación un caso particular del derecho de uso.

Tanto el derecho de uso como el derecho de habitación tienen las siguientes características: 1) Otorgan el derecho de usar la cosa, 2) La

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.



RESOLUCIÓN No. - 484- 2006 – SUNARP-TR-L

cosa sobre la que recaen debe ser ajena, 3) Imponen la obligación de no alterar la sustancia de la cosa, 4) Son derechos temporarios y 5) Son intransmisibles².

En aplicación de las normas del usufructo, los derechos de uso y habitación se constituirán por ley, contrato o acto jurídico unilateral y testamento; y, se extinguirán por las causales establecidas en el artículo 1021 del Código Civil: vencimiento del plazo de constitución, consolidación, muerte o renuncia del usufructuario (beneficiario), destrucción o pérdida del bien o abuso que haga el usufructuario del derecho otorgado.

4. El artículo 731 del Código Civil establece un caso especial de procedencia del derecho de habitación en los siguientes términos:

"Artículo 731.- Derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite.

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".

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.

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

a) Que el cónyuge sobreviviente concorra con otros herederos.

b) Que la suma de los derechos de la cónyuge sobreviviente por concepto de legítima y gananciales no alcancen el valor necesario para que le sea adjudicada a la cónyuge sobreviviente la casa habitación en la que existió el hogar conyugal.

La norma presupone que la cónyuge sobreviviente -constituyente del derecho de habitación-, tiene derechos por legítima (heredados de su cónyuge -causante-) y derechos por gananciales (respecto de los bienes adquiridos por la sociedad conyugal que formó la cónyuge sobreviviente con el causante); y que, la suma de estos derechos no alcanzan el valor necesario para que la casa habitación en la que existió el hogar conyugal le sea adjudicado a la citada cónyuge sobreviviente.

La norma también presupone que la casa forma parte de la masa relicta dejada por el cónyuge fallecido. No exige que la casa sea bien ganancial sino que forme parte de la masa sucesoria, el derecho existe aunque la casa habitación hubiera sido de propiedad exclusiva del fallecido como

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



bien propio suyo. Asimismo, la casa ha de pertenecer en propiedad exclusiva al causante o ser exclusivamente ganancial. Cuando el inmueble pertenece en condominio a un tercero, no se puede ejercer el derecho de habitación, por mucho que dicho inmueble haya sido el del hogar conyugal.³

c) Que el inmueble sobre el que se constituya el derecho de habitación haya sido el hogar conyugal.

Este requisito no es acreditable ante el Registro por lo que bastará el dicho de la cónyuge sobreviviente en el sentido que el inmueble sobre el que constituye el derecho de habitación fue el hogar conyugal de la sociedad conyugal que ella integró con el causante.

6. En el caso submateria 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 (Rosalind Julia Corazao Giesec) y otros herederos (Edgar Daniel Gallegos Gallegos y Elda Patricia Gallegos Gallegos).

Sin embargo, debe agregarse además que también tiene la calidad de copropietaria del inmueble María Julia Gallegos Guevara de Gallegos, en un 50% correspondientes a sus gananciales, por tratarse de un bien que perteneció a la sociedad conyugal que integró la referida con José Daniel Edgar Gallegos Murillo.

Conforme se señaló en el punto anterior del Análisis, contrariamente a lo que señala el Registrador, la constitución del derecho de habitación puede recaer sobre bienes en los que la cónyuge supérstite sólo tenga derechos hereditarios y no derechos gananciales, como ocurre en el presente caso.

Sin embargo, el supuesto de la norma para la procedencia de la constitución del derecho de habitación vitalicia en favor de la cónyuge sobreviviente es que la casa habitación sobre la cual existió el hogar conyugal -objeto de la constitución del derecho de habitación vitalicia-, sea de propiedad de la cónyuge sobreviviente conjuntamente con otros herederos, no adecuándose al supuesto el caso submateria, por cuanto además de existir la copropiedad antes descrita, tiene también acciones y derechos en el inmueble (en un 50%) la ex-cónyuge del causante, es decir, María Julia Gallegos Guevara de Gallegos.

7. Atendiendo a la observación formulada por el Registrador, se amplió la rogatoria incluyéndose la inscripción del testamento de María Julia Gallegos Guevara de Gallegos, así como la inscripción de la compraventa de acciones y derechos sobre el inmueble submateria. Estos documentos, según el apelante, se presentan para la inscripción de la transferencia a favor de Edgar Gallegos de las acciones y derechos que le corresponden a María Julia Gallegos en el inmueble, quedando, por lo tanto, Edgar Gallegos como único propietario registral del inmueble, lo que luego permitiría inscribir el derecho de habitación solicitado.

8. Respecto de la inscripción del testamento de María Julia Gallegos Guevara de Gallegos debe señalarse lo siguiente, revisado el título archivado N° 69386 del 6.7.1988, inscrito en la ficha N° 15483 que

³ Lohmann Luca de Tena, Guillermo. Derecho de Sucesiones - Sucesión Testamentaria, Vol. XVII - Tomo II, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 1996, pág. 515, 516.



RESOLUCIÓN No. - 484 - 2006 - SUNARP-TR-L

continúa en la partida electrónica N° 23106809 del Registro de Personas Naturales de Lima, se aprecia que obra la protocolización del testamento ológrafo dejado por la referida testadora, protocolización efectuada por Notario Julio Antonio Del Pozo Valdez, en virtud del mandato judicial expedido por la Juez de Primera Instancia en lo Civil del Duodécimo Juzgado de Lima, doctora María Amanda Velásquez Escalante de Rojas.

Del tenor de la transcripción del testamento ológrafo de María Julia Gallegos Guevara de Gallegos se aprecia que la testadora no instituyó herederos, habiendo dispuesto expresamente de los siguientes bienes:

- Departamento ubicado en la Av. Arequipa 2820 Dpto. 302 y
- Los derechos sucesorios que le correspondían en la herencia de su padre.

Sin embargo, no manifestó su voluntad respecto del bien inmueble submateria (lote 16 de la manzana J-2, con frente a la calle 17, Urbanización Los Jazmines, distrito de Miraflores).

Al respecto debe tenerse presente lo prescrito por el artículo 735 del Código Civil, que prescribe "La institución de heredero es a título universal y comprende la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia o una cuota parte de ellos. La institución de legatario es a título particular y se limita a determinados bienes, salvo lo dispuesto en el artículo 756. El error del testador en la denominación de uno u otro no modifica la naturaleza de la disposición".

9. De otro lado, el artículo 815 del Código Civil establece los casos en los que tiene lugar la sucesión intestada, es decir, los supuestos en los que la herencia corresponde a los herederos legales, encontrándose como uno de tales supuestos aquel en el cual el testamento dejado por el causante no contiene institución de heredero ni ha dispuesto de todos sus bienes (numeral 5)⁴.

Así, en el presente caso, advirtiéndose que la testadora no instituyó herederos en su testamento, así como que habiendo dispuesto de sus bienes no dispuso del inmueble descrito como lote 16 de la manzana J-2, con frente a la calle 17, Urbanización Los Jazmines, distrito de Miraflores, se tiene que corresponde tramitar la sucesión intestada de María Julia Gallegos Guevara de Gallegos a efectos de determinar a quiénes corresponden sus derechos y acciones en el inmueble citado, el mismo que fuera de propiedad de la sociedad conyugal que la causante formó con José Daniel Edgar Gallegos Murillo, conforme se desprende del asiento c-5 de la precitada partida registral.

En consecuencia, por las razones expuestas, no procede la inscripción de la sucesión testamentaria de María Julia Gallegos Guevara de Gallegos en la partida registral correspondiente al inmueble descrito como lote 16 de la manzana J-2, con frente a la calle 17, Urbanización Los Jazmines, distrito de Miraflores, inscrito en la ficha N° 125646 del Registro de Predios de Lima; y como consecuencia de ello resulta a su vez improcedente la

⁴ Artículo 815.- Casos de sucesión intestada
La herencia corresponde a los herederos legales cuando:

(...)

5.- El testador que no tiene herederos forzosos o voluntarios instituidos en testamento, no ha dispuesto de todos sus bienes en legados, en cuyo caso la sucesión legal sólo funciona con respecto a los bienes de que no dispuso.

(...).



inscripción de la transferencia de derechos y acciones efectuada mediante escritura pública del 31.1.89 ante Notario Julio Antonio Del Pozo Valdez por Celia Piedad Guevara Guerra viuda de Gallegos en favor de José Daniel Edgar Gallegos Murillo.

10. Conforme prescribe el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos: "El Registrador tachará el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
- b) Contenga acto no inscribible;
- c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente;
- d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
- e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;
- f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.

En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65".

En el presente caso se ha configurado el supuesto de tacha contemplado en el literal a) por cuanto la falta de adecuación del supuesto de hecho fáctico al supuesto de hecho de la norma (en lo relativo a quiénes son los copropietarios del bien) determina la invalidez del acto, por lo que corresponde dejar sin efecto la observación formulada y proceder a la tacha del título.


Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la observación efectuada por el Registrador del Registro de Predios de Lima, y **DISPONER** la tacha del título venido en grado de conformidad con los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.




SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral


ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral


GLORIA SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral