

**PERÚ****Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos****Superintendencia Nacional
de Registros Públicos**

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 4495-2023-SUNARP-TR

Arequipa, 23 de octubre de 2023

APELANTE : **JOSÉ CIRILO FLORES QUILLE**
TÍTULO : **N.° 2167634 DEL 31.07.2023**
RECURSO : **N.° A0795692 DEL 26.09.2023**
REGISTRO : **PREDIOS – ICA**
ACTO : **COMPRAVENTA Y OTROS**
SUMILLA :

DERECHO DE HABITACIÓN SOBRE CUOTAS IDEALES

Procede la inscripción de la constitución de derecho de habitación sobre cuotas ideales de uno o más copropietarios.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa celebrada por Samuel Porfirio Pérez Jayo a favor de Santos Morales Aroní, respecto de la totalidad de acciones y derechos que aquél ostenta en los predios inscritos en las partidas registrales P07101701 y P07101713 del Registro de Predios de Ica, así como la inscripción de la constitución del derecho de uso y habitación sobre las referidas acciones y derechos otorgado por el comprador a favor del vendedor.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- 1) Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- 2) Parte notarial de la escritura pública 435 del 26.07.2023 extendida ante el notario público de Ica, José Cirilo Flores Quille.
- 3) Escrito de subsanación del 08.09.2023 suscrito por José Cirilo Flores Quille.
- 4) Escrito que contiene el recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



RESOLUCIÓN N° 4495-2023-SUNARP-TR

El título fue observado en dos oportunidad por el registrador público del Registro de Predios de Ica, Jesús David Vásquez Vidal, siendo la esquila de fecha 22.9.2023 la que promueve el presente recurso de apelación, cuyos términos fueron los siguientes:

“(…)

ACTO: COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS – USO Y HABITACIÓN.

1. ANTECEDENTE- Partidas N° **P07101701** y **P07101713** del Registro de Predios de Ica.

1.1 Documentación presentada de forma virtual:

- Parte notarial de Escritura Pública N° 435 de fecha 26/07/2023 otorgado ante Notario Público de Ica, Dr. José Cirilo Flores Quille.

1.2 Documentación presentada de forma virtual:

- Escrito de fecha 08/09/2023 presentado por Notario Público de Ica, Dr. José Cirilo Flores Quille.

2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS DEFECTOS Y SUGERENCIAS.

2.1 al reingreso se acompaña escrito de fecha 08/09/2023, a fin de subsanar la esquila de observación de fecha **05/09/2023**, de su revisión se advierte que, se ha efectuado la revisión de las partidas N° P07101701 y P07101713 del Registro de Predios de Ica, donde se aprecia que el vendedor Samuel Porfirio Pérez Jayo, es propietario de cuotas ideales por lo que transfiere son cuotas ideales al comprador Santos Morales Aroni; al respecto se ha pronunciado el tribunal registral (Resolución N° 1023-2017-SUNARP-TR-L) al establecer 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. Por lo tanto, cualquier derecho que pretenda constituir el comprador Santos Morales Aroni, será sobre cuotas ideales, por lo que se reitera íntegramente la esquila de observación antes indicada que a continuación se reproduce:

1. Antecedente.- Partidas **P07101701** y **P07101713** del Registro de Predios de Ica.

1.1 Documentación presentada de forma virtual:

- Parte notarial de Escritura Pública N° 435 de fecha 26/07/2023 otorgado ante Notario Público de Ica, Dr. José Cirilo Flores Quille.

2.- Identificación de los Defectos y Sugerencias.

2.1 Revisado el Parte Notarial de la Escritura Pública N° 435, se advierte que, en la cláusula sexta de la minuta inserta, se constituye Derecho de Uso y Habitación respecto a los inmuebles, en favor del beneficiario Samuel Porfirio Pérez Jayo; no procede, por cuanto, al tratarse de derecho de uso y habitación sobre cuotas ideales y al no estar individualizado el bien, no es posible tener la certeza de la parte física que corresponde a la alícuota, por lo previamente se requiere que los inmuebles sean objeto de división y partición por parte de los copropietarios, a fin de que lo solicitado acceda al registro.



RESOLUCIÓN N° 4495-2023-SUNARP-TR

** Se deja constancia que no se podrá solicitar el desistimiento del acto de uso y habitación, dado que es un acto no separable que afecta el derecho del vendedor – beneficiario Sr. Samuel Porfirio Pérez Jayo.*

3. Cita legal.

- Art. 31°, 32° y 40° del Reglamento General de los Registros Públicos.

- Resolución N° 1023-2017-SUNARP-TR-L.

* Por defecto del Título no es posible determinar los derechos pendientes de pago.

(...)”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Contra la observación transcrita en el ítem anterior, el recurrente formuló recurso de apelación señalando lo siguiente:

- 1) La observación así planteada carece de asidero legal, ya que según la cláusula sexta del contrato el adquirente ha constituido derecho de uso y habitación sobre las cuotas ideales objeto de transferencia. Y en aplicación del artículo 977 del Código Civil que autoriza realizar sobre las cuotas ideales toda clase de actos de gravamen y disposición.
- 2) Siendo ello así, las instancias registrales carecen de competencia para determinar o configurar el contenido de los contratos, pues las partes gozan de autonomía y libertad plena para establecer el contenido del contrato.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la **partida registral P07101701** del Registro de Predios de Ica, obra inscrito el predio urbano ubicado en el Centro Poblado San Idelfonso, Mz 1, Lote 49, del distrito de La Tinguiña, provincia y departamento de Ica. El dominio de este predio corre inscrito a favor de Josefina Bari Martínez Vásquez y Samuel Porfirio Pérez Jayo (solteros).

En la **partida registral P07101713** del Registro de Predios de Ica, obra inscrito el predio urbano ubicado en el Centro Poblado San Idelfonso, Mz 1, Lote 61, del distrito de La Tinguiña, provincia y departamento de Ica. El dominio de este predio corre inscrito en un 50 % de acciones y derechos favor de Anyec Leonor Antonio Martínez y Miler Emely Pérez Martínez (25 % cada uno) y el otro 50 % a favor de Samuel Porfirio Pérez Jayo y Lary Mayker Pérez Martínez (25% cada uno).



RESOLUCIÓN N° 4495-2023-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal (s) Iván Manuel Haro Bocanegra.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

Si es posible constituir derecho de habitación sobre la cuota ideal de uno de los copropietarios.

VI. ANÁLISIS

1. El registrador denegó la inscripción de la constitución del derecho de habitación que otorgó el comprador Santos Morales Aroni a favor del beneficiario Samuel Porfirio Pérez Jayo, en mérito de la Resolución 1023-2017-SUNARP-TR-L del 10.5.2017, en la cual se absolvió que “(n)o 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”¹.
2. Esta Sala considera que con posterioridad dicha postura fue dejada sin efecto, pues en el Pleno CCII del Tribunal Registral, llevado a cabo el 21.12.218, se adoptó el siguiente acuerdo vinculante para esta segunda instancia registral²:

Constitución de usufructo sobre alícuota

Procede la inscripción de la constitución de derecho de usufructo sobre cuotas ideales de uno o más copropietarios.

Este Tribunal considera que dicho criterio es perfectamente aplicable al presente caso, es decir, que sí procede la inscripción de la constitución de derecho de habitación sobre cuotas ideales de uno o más copropietarios.

En tal sentido, las razones de la decisión tomada por el Pleno en aquella ocasión para admitir la constitución de usufructo sobre cuotas ideales son prácticamente las mismas para admitir igualmente la constitución de derecho de habitación sobre cuotas ideales. Veamos.

¹ Este Tribunal ha identificado el mismo criterio en las Resoluciones 645-2016-SUNARP-TR-L del 30/03/2016 y 518-2013-SUNARP-TR-A del 31/10/2013.

² De conformidad con el IV Pleno Registral, realizado los días 6 y 7 de junio de 2003, “(l)os acuerdos de Sala Plena del Tribunal Registral obligan a sus miembros como pacto vinculante”.



RESOLUCIÓN N° 4495-2023-SUNARP-TR

3. En efecto, la explicación también se halla en el derecho de propiedad que faculta a su titular a **usar, disfrutar**, disponer y reivindicar un bien, tal como lo dispone el artículo 923 del Código Civil³. La propiedad es el derecho real por excelencia que comprende o engloba todos los atributos o poderes posibles sobre un bien, sobre él no existe un derecho mayor. En cambio, **el uso**, el usufructo, **la habitación**, etc. son derechos reales que constituyen desprendimientos o segregaciones del derecho de propiedad. Así, por ejemplo, una persona puede ser propietario de un bien y ceder el uso a un tercero; o concederlo en usufructo, en cuyo supuesto el usufructuario usará y disfrutará el bien. Obviamente en estos ejemplos el propietario ya no podrá usar o disfrutar del bien.
4. El derecho de propiedad sobre un bien puede recaer de modo exclusivo en una sola persona (natural o jurídica). Pero también cabe la posibilidad de que un bien **tenga como propietarios a más de una persona**. En este último caso nos hallamos ante la copropiedad. Al respecto, el artículo 969 del Código Civil (CC) prescribe que se presenta la copropiedad cuando un bien pertenece en cuotas ideales a dos o más personas. Las cuotas son intangibles o abstractas, de ahí su nombre de ideales, es decir, no existen en la realidad objetiva o material; sin embargo, ello no impide a sus titulares ejercer su derecho de propiedad sobre el bien.
5. En efecto, el artículo 974 del CC⁴ prevé que cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás copropietarios. El artículo añade que **“el derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario”**. Sobre el particular, el artículo 975 del CC⁵ determina que el copropietario que usa el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás, debe indemnizarlos en sus porciones (cuotas). Pero eso no es todo. Como propietarios de cuotas, cada uno de los condóminos tiene “el derecho de disfrutar del bien”. Y al igual que en el uso antes mencionado, el copropietario deberá reembolsar a los demás

³ **Artículo 923.-** La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

⁴ **Artículo 974.-** Cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común, siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás.

El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desavenencia el juez regulará el uso, observándose las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes.

⁵ **Artículo 975.-** El copropietario que usa el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás, debe indemnizarlos en las proporciones que les corresponda, salvo lo dispuesto en el artículo 731.



RESOLUCIÓN N° 4495-2023-SUNARP-TR

proporcionalmente si disfruta de los frutos con exclusión de los demás (artículo 976 del CC⁶).

6. La copropiedad es una propiedad compartida en alícuotas. Esto significa que el copropietario es un propietario de un porcentaje y como tal puede ejercer libremente su derecho de propiedad contemplado en el citado artículo 923 del CC. Por esta razón el artículo 977 del CC ha sido explícito en disponer que **“cada copropietario puede disponer de su cuota ideal y de los respectivos frutos. Puede también gravarlos”**. Ello quiere decir que el copropietario puede vender, donar, permutar, etc. su alícuota. También puede imponer gravámenes sobre ella, o sea, puede —por ejemplo— hipotecar su cuota y puede darla en usufructo, uso y habitación. De esta manera, si la garantía real es ejecutada por incumplimiento de la obligación, la adjudicación por remate convertirá al adquirente en el nuevo propietario de dicha alícuota. En el caso del usufructo el adquirente de este derecho tendrá la facultad de usar y disfrutar de los frutos del bien común (artículo 999 del CC⁷), vale decir, el usufructuario se comportará como lo hace el copropietario que puede usar y disfrutar de su cuota, de acuerdo a las normas contenidas en los artículos 974, 975 y 976 del CC antes indicadas. **Y en el caso que nos atañe, el derecho de habitación también comprende el de usar y de servirse de una casa o parte de ella, tal como lo harían el copropietario y usufructuario de su cuota respectiva (artículos 1026⁸ y 1027⁹).**
7. Estimamos —de igual modo— que considerar imposible gravar la alícuota surgió de la idea equivocada de que al ser una entidad ideal, imaginaria, abstracta, es decir, que no se traduce en una porción física concreta del bien común, los derechos reales limitados como el usufructo y **el uso y habitación** no pueden ser ejercidos. Empero esa concepción no es correcta porque el copropietario puede usar el bien común y puede aprovecharse de los frutos (véase nuevamente los artículos 974 y 976 del CC), y si él puede también lo podrá la persona que se subroga o reemplaza en su posición jurídica (adquirente por sucesión inter vivos o mortis causa). Seguir aquel pensamiento errado

⁶ **Artículo 976.-** El derecho de disfrutar corresponde a cada copropietario. Estos están obligados a reembolsarse proporcionalmente los provechos obtenidos del bien.

⁷ **Artículo 999:** “El usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno. (...)”.

⁸ **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.

⁹ **Artículo 1027.-** Cuando el derecho de uso recae sobre una casa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el derecho de habitación.



RESOLUCIÓN N° 4495-2023-SUNARP-TR

equivaldría a declarar inservible el bien común para los copropietarios, pues ninguno podría beneficiarse físicamente de él; sólo cabría partirlo para que uno sólo de ellos pueda usar o vivir en la sección que se le adjudique. Si se razona de este modo se desconoce el derecho de propiedad y los atributos que asisten a cada copropietario del bien común, conforme al artículo 977 del CC.

8. A mayor abundamiento, es preciso traer a colación que en el Pleno se citó al profesor Moisés Arata, quien comentando el artículo 977 del CC dijo: “Lo que, en cambio, **sí sería posible es constituir** un derecho de usufructo y, por consiguiente, **derechos de uso y habitación sobre la cuota ideal**, porque de ese modo el copropietario estaría otorgándole al beneficiario los mismos derechos de uso y disfrute que él tiene”¹⁰.
9. De otro lado, es preciso mencionar que el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios¹¹, referido a los gravámenes o cargas —como los derechos de uso y de habitación— que afectan parte de un predio, no resulta aplicable a 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, por tanto, es inexigible el plano.
10. Por consiguiente, teniendo en cuenta que este Tribunal estima que sí es posible inscribir la constitución de habitación que otorgue un copropietario sobre su alícuota, consecuentemente, no se requiere que el predio haya sido objeto de división y partición; por consiguiente, corresponde **revocar la observación** de la primera instancia que deniega dicha inscripción.
11. Por último, se advierte que en las partidas P07101701 y P07101713 del Registro de Predios de Ica no consta anotada la apelación de acuerdo a lo dispuesto por el último párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que procede disponer que el registrador público efectúe dicha anotación.

¹⁰ Arata Solis, Moisés. *Código Civil Comentado*, Derechos Reales, Tomo IV, 4ta. edición, 2020, Gaceta Jurídica, p. 524.

¹¹ Artículo 133.- 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.



RESOLUCIÓN N° 4495-2023-SUNARP-TR

Bajo ese orden de ideas, estando a lo acordado **por unanimidad**; con la intervención de los vocales (s) Noelia Katherine Carbajal Valdez, autorizada por Resolución N° 137-2023-SUNARP/SN de fecha 16-08-2023, e Iván Manuel Haro Bocanegra, autorizado por Resolución N° 232-2023-SUNARP/PT de fecha 03-10-2023.

VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** la observación formulada por la primera instancia al título apelado y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos desarrollados en el análisis de la presente resolución.
2. **DISPONER** que la primera instancia extienda la anotación de apelación en las partidas P07101701 y P07101713 del Registro de Predios de Ica.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

NOELIA KATHERINE CARBAJAL VALDEZ

Presidenta (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Vocal del Tribunal Registral

IVAN MANUEL HARO BOCANEGRA

Vocal (s) del Tribunal Registral