



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2232 -2022-SUNARP-TR

Lima, 09 de junio de 2022

APELANTE : **VIOLETA DEL PILAR FLORES ARPI.**
TÍTULO : N° 292221 del 31/4/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 014669 del 12/4/2022.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Transferencia de dominio por sucesión testamentaria.
SUMILLA :

DERECHO USO Y HABITACIÓN

Procede la inscripción del derecho de uso y habitación que recae en un departamento y estacionamiento que forman parte de una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal, en la medida que conforman una unidad funcional, aun cuando no haya continuidad entre ellas y se encuentren inscritas en partidas registrales independientes.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión testamentaria de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 44651149 y N° 44651130 del Registro de Predios de Lima, en mérito del testamento registrado en la partida electrónica N° 11579951 del Registro de Testamentos de Lima.

Para tal efecto, se adjunta la siguiente documentación:

- Solicitud suscrita por Violeta Del Pilar Flores Arpi el 31/1/2022.
- Certificado de inscripción N° 03526658-22-RENIEC expedido por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil- Reniec el 24/1/2022.
- Carta N° 000891-2022/CEMPV/JR10LIM/RENIEC firmado digitalmente por la funcionaria de Reniec, Carmen Brimax Aldave Díaz, el 24/1/2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Tomas John Bocanegra Velásquez formuló la siguiente observación:

(Se reenumera para mejor análisis)

“Señor(es):

RESOLUCIÓN No. - 2232-2022-SUNARP-TR

En relación con dicho Título, manifiesto que en 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):

1. Verificado el testamento se ha podido constatar que lo reparte los 2/3, o sea 33.33% a sus dos hijos (cada uno) y el 33.33% restante a su nieto; sin embargo, la sumatoria no da el 100% del inmueble, lo que deberá ser aclarado.

2. Asimismo constituye a favor de su hija ANA MARÍA PATRICIA CANO MAURA, EL DERECHO DE USUFRUCTO Y HABITACIÓN, sobre el departamento y estacionamiento; sin embargo, respecto del derecho de habitación sobre el estacionamiento no resultaría procedente, por la naturaleza del derecho de habitación. Aclarar.

3. Cabe señalar que el hecho que se constituya usufructo, les otorga el derecho de uso y disfrute, lo que implicaría que los demás herederos se queden con la nuda propiedad de los inmuebles. –

Norma legal. 2011, 999, 1017 del Código Civil y art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su recurso de apelación señalando, entre otros, los fundamentos siguientes:

- Respecto del primer extremo de la observación, no se observa la solicitud de traslación de dominio sino el testamento otorgado por Nora Marina Maura Bermúdez Vda. de Cano, indicando que el mismo deberá ser aclarado; sin embargo, una aclaración del testamento constituye un acto jurídicamente imposible por cuanto un fallecido no puede aclarar un acto que otorgó en vida.

- Al margen de ello, el registrador observa que la sumatoria de los porcentajes que se indican en las cláusulas quinta y sexta del testamento de la causante Nora Marina Maura Bermúdez Vda. de Cano no suma el 100%, requiriendo la aclaración del testamento en este punto. En efecto, si se divide 100 (el total de derechos y acciones de la causante) entre 3 (el número de sucesores instituidos), nunca va a resultar un número natural sino que siempre resultará un número que contenga una expresión decimal (así, $100/3 = 33.3333333$). Sin embargo, para efectos de la traslación de dominio de los inmuebles que se solicita con el título materia de la rogatoria no es relevante la expresión de los porcentajes sino la voluntad declarada de la causante.

- La voluntad de la causante, declarada en la cláusula quinta de su testamento, fue la de atribuir en partes iguales a sus hijos, esto es, Ana María Patricia Cano Maura y Alejandro Enrique Cano Maura, los dos tercios de sus bienes, es decir, que correspondiera a su hija un tercio (1/3) de los derechos y acciones de dichos inmuebles; y, a su hijo, del mismo modo, un tercio (1/3) de los derechos y acciones de dichos bienes.

- Igualmente, conforme con la cláusula sexta del testamento, la causante declaró que el legado otorgado a favor de su nieto Guillermo Neuenschwander

RESOLUCIÓN No. - 2232-2022-SUNARP-TR

Cano se constituiría sobre el tercio (1/3) de libre disposición, de conformidad con lo previsto por el artículo 725 del Código Civil.

- Así pues, la voluntad de la causante Nora Marina Maura Bermúdez Vda. de Cano, declarada en su testamento, fue que la propiedad de sus bienes se atribuyeran en partes iguales entre sus herederos (sus hijos) y su legatario (su nieto), es decir, que a cada uno de estos corresponda un tercio de los bienes.

- Por otra parte, la testadora, conforme consta en su testamento, no ha hecho ninguna reserva respecto de una pretendida alícuota equivalente al 0.01% de derechos y acciones de los referidos inmuebles. De este modo, el que la testadora haya indicado que a sus sucesores (herederos y legatarios) corresponde a cada uno el 33.33% de derechos y acciones de los inmueble en cuestión, debe ser interpretado en el sentido que la voluntad de aquella fue significar la atribución de cuotas iguales entre sus mencionados sucesores.

- Estando a los fundamentos expuestos, corresponderá al Tribunal Registral revocar el primer extremo de la observación formulada por el señor registrador.

- En el segundo extremo de la observación, el registrador cuestiona que la causante Nora Marina Maura Bermúdez Vda. de Cano haya constituido derecho de habitación sobre el Estacionamiento N° 2 del edificio ubicado con frente a la Av. Velasco Astete N° 2931. Al respecto, se entiende que el registrador considera que sobre un estacionamiento no puede constituirse derecho de habitación porque dicho bien no puede servir de morada.

Sin embargo, es perfectamente posible constituir e inscribir un derecho de habitación respecto del Estacionamiento N° 2, por las siguientes razones:

(i) Tanto el Estacionamiento N° 2 como el Departamento N 201 constituyen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que forman parte de la misma edificación; es decir, ambos inmuebles constituyen una unidad funcional cuya falta de continuidad está determinada por la existencia del régimen de propiedad horizontal del que es objeto la íntegra edificación.

(ii) En atención a lo indicado en el acápite anterior, el Estacionamiento N° 2, pese a su discontinuidad física con el Departamento N° 201, constituye con este una sola unidad funcional.

(iii) Las secciones de propiedad exclusiva que forman parte de una misma edificación, pueden ser acumuladas registralmente a los efectos de publicitar, mediante la acumulación, que constituyen una unidad funcional.

(iv) Bajo el errado criterio del registrador si se constituye derecho de habitación respecto de una edificación que contempla en su distribución un estacionamiento, tendría que inscribirse el derecho de habitación respecto de la edificación excluyéndolo respecto del estacionamiento, lo que resultaría inadmisibles.

- Estando a las razones expuestas en el numeral anterior, corresponderá que el Tribunal Registral revoque el segundo extremo de la observación.

- Finalmente, en el tercer extremo de la observación, el registrador observa que, al haber constituido la causante derecho de usufructo y habitación sobre

RESOLUCIÓN No. - 2232-2022-SUNARP-TR

el departamento y el estacionamiento a favor de su heredera, los demás sucesores quedan como titulares de la “nuda propiedad” de dichos inmuebles.

- Respecto de este extremo de la observación, es preciso advertir, en primer lugar, que de conformidad con el artículo 1000° Inciso 3 del Código Civil, el derecho de usufructo puede constituirse por testamento. Por su parte, al disponer el artículo 1026° del Código Civil que el derecho de usar o de servirse de un bien no consumible se rige, en lo que fuera aplicable, por las disposiciones que regulan el derecho de usufructo, se puede concluir que el derecho de habitación también puede ser constituido por testamento.

- En segundo lugar, debe advertirse que los derechos de usufructo y de habitación “necesariamente” coexisten con el derecho de propiedad, en la medida que sólo el propietario puede constituir derechos reales limitados como el usufructo y el derecho de habitación; de modo tal que se torna impensable la existencia de derechos reales limitados con prescindencia del derecho de propiedad.

- En tercer lugar, debe convenirse que si el usufructo y, por extensión, el derecho de habitación, pueden constituirse por testamento, ello quiere decir que el o los herederos pueden, en virtud del fallecimiento del causante y de sus disposiciones testamentarias, adquirir la propiedad de los bienes del causante pero no necesariamente el derecho de disfrute y de uso (en este caso, habitación) de estos - léase, de los bienes del causante- que pueden haber sido constituidos por el testador a favor de uno de los herederos (con exclusión de los otros) o de un tercero (con exclusión de los herederos). En ese caso, el derecho de disfrute y de uso constituido en favor de uno de los herederos con exclusión de los otros, adopta la forma de usufructo (disfrute) y de habitación (uso, si recae sobre una vivienda).

- En consecuencia, no constituye un imposible jurídico ni constituye un acto contrario a las normas que interesan al orden público y a las buenas costumbres que el causante, en virtud de su testamento, haya constituido a favor de uno de sus herederos el derecho de usufructo y de habitación sobre los bienes que constituyen la herencia, pues ello no implica que los restantes herederos pierdan el derecho de propiedad que les corresponde sobre los mismo bienes por efecto del fallecimiento, aun cuando no puedan éstos, por así haberlo decidido el testador, disfrutar o usar de dichos bienes. Por consiguiente, no es necesario (siendo además imposible) aclarar la disposición testamentaria en virtud de la cual la causante, Nora Marina Maura Bermúdez Vda. de Cano, constituyó a favor de su hija Ana María Patricia Cano el derecho de usufructo y habitación sobre los inmuebles antes descritos.

- Estando a las razones expuestas, corresponderá al Tribunal Registral revocar el tercer extremo de la observación formulada por el registrador.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Predios:

RESOLUCIÓN No. - 2232-2022-SUNARP-TR

1. Ficha N° 365025 que continúa en la partida electrónica N° 44651149 del Registro de Predios de Lima

En la presente partida se encuentra inscrito el departamento N° 201 - segundo piso ubicado en la Av. Velasco Astete N° 2931, distrito de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 2-c) de la citada ficha consta inscrito el dominio del predio a favor de Nora Maura Bermúdez Vda. de Cano.

2. Ficha N° 365024 que continúa en la partida electrónica N° 44651130 del Registro de Predios de Lima

En la presente partida se encuentra inscrito el estacionamiento N° 2 - primer piso ubicado en la Av. Velasco Astete N° 2931, distrito de Surco, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 2-c) de la citada ficha consta inscrito el dominio del predio a favor de Nora Maura Bermúdez Vda. de Cano.

Registro de Testamentos

Partida N° 11579951 del Registro de Testamentos de Lima

En el asiento A00002 de citada partida consta que Nora Marina Maura Bermúdez viuda de Cano otorgó testamento mediante escritura pública del 14/3/2014 extendida ante notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli.

En el asiento C00001 obra inscrita la ampliación del testamento de Nora Marina Maura Bermúdez Vda. de Cano, fallecida el 15/3/2016; habiéndose instituido como herederos, legatario y albacea a los indicados en dicho asiento. (Título archivado N° 457424 del 18/4/2016).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera. Con el informe oral del abogado Daniel Alegre Porras, recibido vía *Zoom*.

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

- Si procede la inscripción del derecho de uso y habitación que recae en un departamento y estacionamiento que forman parte de una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal.

III. ANÁLISIS

1. Conforme a lo previsto por el artículo 660 del Código Civil, desde la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores. En nuestro ordenamiento jurídico, la

RESOLUCIÓN No. - 2232-2022-SUNARP-TR

determinación de quiénes son los sucesores del causante se efectúa a través del testamento otorgado en vida por el causante o, en su defecto, mediante la declaratoria de herederos.

Respecto al testamento, el artículo 686 del Código Civil establece que es el acto jurídico a través del cual una persona puede disponer de sus bienes, total o parcialmente para después de su muerte y ordenar su propia sucesión dentro de los límites de la ley y con las formalidades que ésta señala.

De la disposición sustantiva antes citada, se desprende que, a través del testamento, el testador puede ordenar su propia sucesión, es decir, instituir herederos y legatarios y también disponer de sus bienes para después de su muerte, esto es, efectuar la partición. El tema relativo a la posibilidad de que el testador deje efectuada la partición es reafirmado por el artículo 852 del Código Civil, según el cual no hay lugar a partición cuando el testador la ha dejado hecha en el testamento. Puede pedirse en este caso, sólo la reducción de la parte que excede lo permitido por la ley.

2. Con relación a la transferencia de propiedad por sucesión, el artículo 104¹ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone:

“Artículo 104.- Transferencia de propiedad por sucesión

Para la inscripción de una transferencia por sucesión debe verificarse que previamente se haya inscrito la sucesión intestada o la ampliación del asiento del testamento en el Registro de Personas Naturales del último domicilio del causante o del domicilio del testador, a cuyo efecto bastará que en el formato de solicitud de inscripción se indique el número de partida y la oficina registral en la que consta inscrito el referido acto sucesorio. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

(...)”.

De acuerdo al citado artículo, inscrita la sucesión intestada o la ampliación del asiento de testamento en el Registro de Personas Naturales, la inscripción de la transferencia en la partida del respectivo predio se podrá realizar en mérito al respectivo asiento de inscripción y, de ser el caso, al título archivado, sin necesidad de requerir documento adicional para acreditar la identidad de los sucesores.

Cabe precisar, que ello no implica que el registrador no deba efectuar la calificación de la transferencia por sucesión en el marco de lo previsto por el artículo 2011 del Código Civil y el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), evaluando, entre otros aspectos, la adecuación del título con el antecedente registral, tal como se planteó con el texto anterior del referido artículo 104.

3. En concordancia con lo expuesto, el artículo 53 del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas establece:

¹ Artículo modificado por el artículo 2 de la Resolución 143-2019-SUNARP/SN del 16/7/2019.

RESOLUCIÓN No. - 2232-2022-SUNARP-TR

Artículo 53.- Transferencia en el Registro de Bienes

Las inscripciones en el Registro de Testamentos y de Sucesiones Intestadas no producen efectos traslativos en los registros de Bienes y en el Registro de Personas Jurídicas cuando se trate de participaciones sociales.

Para efecto de realizar dicha inscripción se deberá presentar una solicitud indicando la partida registral donde consta inscrita la sucesión testamentaria o intestada.

La transferencia de propiedad por sucesión en el Registro de Bienes o en el Registro de Personas Jurídicas se realizará en mérito al respectivo asiento de inscripción y de ser el caso al título archivado que dio lugar a la inscripción del acto sucesorio. En el asiento de inscripción se dejará constancia de dicha circunstancia.

4. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la transferencia de dominio por sucesión testamentaria de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 44651149 y N° 44651130 del Registro de Predios de Lima, en mérito del testamento registrado en la partida electrónica N° 11579951 del Registro de Testamentos de Lima.

El registrador formuló observación señalando, entre otras razones, que verificado el testamento se ha podido constatar que reparte las 2/3, o sea 33.33% a sus dos hijos (cada uno) y el 33.33% restante a su nieto; sin embargo, la sumatoria no da el 100% del inmueble, lo que deberá ser aclarado.

Por tanto, esta instancia determinará si la sumatoria advertida constituye un obstáculo que requiere ser aclarado.

5. Al respecto, corresponde evaluar el testamento, a efecto de determinar la inscripción del acto solicitado.

En la partida electrónica N° 11579951 del Registro de Testamentos de Lima consta inscrito, en el asiento A00002, el testamento otorgado por Nora Marina Maura Bermúdez viuda de Cano, mediante escritura pública del 14/3/2014 extendida ante notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli, el mismo que aparece registrado y ampliado en el asiento C00001 de la referida partida.

De la revisión del título archivado N° 457424 del 18/4/2016, que diera mérito a la inscripción del aludido asiento C00001, podemos apreciar que mediante escritura pública del 14/3/2014, Nora Marina Maura Bermúdez viuda de Cano otorgó testamento ante notario de Lima Jorge Luis Gonzales Loli, en los siguientes términos:

“(…)

TERCERO.- DECLARO QUE EL 25 DE SETIEMBRE DE 1,954, CONTRAJE MATRIMONIO CIVIL, EN EL CONCEJO DISTRITAL DE LINCE CON DON LUIS ALFREDO CANO OLAZABAL, EN NUESTRO MATRIMONIO PROCREAMOS DOS HIJOS ANA MARÍA PATRICIA CANO MAURA Y ALEJANDRO ENRIQUE CANO MAURA. ASIMISMO, DECLARO QUE NI ANTES NI FUERA DE MI MATRIMONIO NI DURANTE LA ÉPOCA DE MI VIUDEZ, HE TENIDO NINGÚN OTRO HIJO.

CUARTO.- DECLARO COMO MIS ÚNICOS BIENES, CON EL CARÁCTER DE PROPIOS, EL DEPARTAMENTO N° 201, EN EL QUE HABITO, Y EL ESTACIONAMIENTO N° 2, PREDIOS QUE FORMAN PARTE DEL EDIFICIO UBICADO CON FRENTE A LA AVENIDA VELASCO ASTETE N° 2931 DEL DISTRITO DE

RESOLUCIÓN No. - 2232-2022-SUNARP-TR

SANTIAGO DE SURCO Y QUE CORREN INSCRITOS, RESPECTIVAMENTE, EN LAS FICHAS N^{os} 365025 Y 365024 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA. ASIMISMO, CONSTITUYEN BIENES PROPIOS DE UN PIANO DE COLA MARCA C BECHSTEIN Y TECLADO (PIANO ELÉCTRICO), MARCA CASIO.

QUINTO.- INSTITUYO COMO MIS HEREDEROS, A TÍTULO UNIVERSAL Y POR PARTES IGUALES EN LO QUE RESPECTA A LOS DOS TERCIOS DE MIS BIENES QUE CONSTITUYEN LA LEGÍTIMA, A MIS DOS HIJOS ANTERIORMENTE NOMBRADOS ES DECIR ANA MARÍA PATRICIA CANO MAURA Y ALEJANDRO ENRIQUE CANO MAURA. DE ACUERDO A LO SEÑALADO, A MI FALLECIMIENTO SE ATRIBUIRÁ A MI HIJA ANA MARÍA PATRICIA CANO MAURA, LA PROPIEDAD DEL 33.33 % (TREINTA Y TRES PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE ME CORRESPONDEN SOBRE LOS BIENES QUE HE MENCIONADO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR, Y, A MI HIJO ALEJANDRO ENRIQUE CANO MAURA, SE LE ATRIBUIRÁ LA PROPIEDAD DEL 33.33% (TREINTA Y TRES PUNTO TREINTA TRES POR CINTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DE DICHS BIENES.

SEXTO.- EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 725° DEL CÓDIGO CIVIL, ES MI VOLUNTAD QUE A MI FALLCIMIENTO, COMO ACTO DE LIBERALIDAD Y A TÍTULO DE LEGADO, SE ATRIBUIRÁ A MI NIETO GUILLERMO NEUENSCHWANDER CANO, HIJO DE MI HIJA ANA MARÍA PATRICIA, LA PROPIEDAD DEL TERCIO DE MIS BIENES. EN CONSECUENCIA CORRESPONDERÁ A MI MENCIONADO NIETO LA PROPIEDAD DEL 33.33% POR CIENTO (TREINTA Y TRES PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO) DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DE LOS INMUEBLES DE MI PROPIEDAD.

SÉTIMO.- ES MI VOLUNTAD QUE, A MI FALLECIMIENTO, QUEDEN CONSTITUIDOS A FAVOR DE MI HIJA ANA MARÍA PATRICIA CANO MAURA, QUIEN ME ACOMPAÑA Y VIVE CONMIGO, LOS DERECHOS DE USUFRUCTO Y HABITACIÓN SOBRE EL DEPARTAMENTO Y ESTACIONAMIENTO QUE MENCIONO EN LA CLÁUSULA CUARTA DE MI TESTAMENTO, POR TODO EL TIEMPO DE VIDA QUE A ELLA LE QUEDE Y A TÍTULO GRATUITO.

(...)" (El resaltado es nuestro).

6. Conforme a lo expuesto, tenemos que la testadora Nora Marina Maura Bermúdez viuda de Cano instituyó como herederos a sus hijos Ana María Patricia Cano Maura y Alejandro Enrique Cano Maura. Conforme a la cláusula quinta del testamento, se aprecia que la voluntad de la causante fue la de atribuir en partes iguales los 2/3 (dos tercios) de los inmuebles inscritos en las fichas N° 365025 y 365024 del Registro de Predios de Lima, a favor de sus dos hijos, para seguidamente precisar que a cada uno de ellos le corresponde el 33.33% de los derechos y acciones de dichos inmuebles.

Asimismo, conforme a la sexta del testamento, la testadora otorga en legado, a favor de su nieto Guillermo Neuenschwander Cano (hijo de Ana María Patricia Cano Maura), el tercio (1/3) de libre disposición, de conformidad con lo previsto por el artículo 725 del Código Civil.

Como puede verse del testamento, la voluntad de la causante Nora Marina Maura Bermúdez Vda. de Cano fue que los inmuebles de su propiedad se atribuyeran en partes iguales entre sus herederos (sus hijos) y su legatario (su nieto), es decir, que a cada uno de estos le corresponda 1/3 (un tercio), lo que representa el 33.33%. Sin embargo, al efectuar la suma del 33.33% de cuotas ideales que cada uno de ellos adquiere, se obtiene un total de 99.99%, lo cual -a criterio del registrador- no coincide con el 100% de los inmuebles materia de transferencia.

RESOLUCIÓN No. - 2232-2022-SUNARP-TR

7. Sobre el particular, cabe citar el numeral 1.2 del artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 que consagra el derecho a tener una decisión motivada y fundada, esto es una decisión razonada en normas legales vigentes y aplicables al caso, aplicadas bajo parámetros de razonabilidad y proporcionalidad a cada caso concreto.

La razonabilidad y proporcionalidad se imponen como criterios rectores de la administración pública para la adopción de sus decisiones, al punto que han sido elevados a la condición de principios del procedimiento administrativo. Así, el numeral 1.4 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 establece que las decisiones de la autoridad administrativa deben adoptarse dentro de los márgenes de proporcionalidad entre los medios a emplear y los fines públicos a tutelar.

Es pertinente recordar que la calificación registral se realiza verificando 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, pero en ningún caso corresponde a las instancias registrales, detectar cualquier mínimo error intrascendente o sin importancia.

El Registro no debe entretenerse en el control de cuestiones meramente formales, de redacción u ortografía que no pongan en riesgo la seguridad jurídica.

En ese sentido, no todo error o defecto amerita observación del título correspondiendo a las instancias registrales bajo parámetros de razonabilidad y proporcionalidad dilucidar qué defectos obstaculizan la inscripción en el marco del artículo 2011 del Código Civil, teniendo presente siempre que el registrador y el Tribunal Registral facilitarán y propiciarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro, en el marco de la calificación registral, de conformidad con el artículo 31 *in fine* del RGRP.

8. Tomando en consideración lo antes referido, podemos aplicar al presente caso las reglas del redondeo (reglas que nuestro ordenamiento recoge, por ejemplo, para las obligaciones tributarias).

En efecto, redondear un número quiere decir reducir el número de cifras manteniendo un valor parecido. Dicho en otras palabras, redondear es el proceso mediante la cual se eliminarán decimales poco significativos a un número decimal.

Como es sabido, las reglas del redondeo se aplican al decimal situado en la siguiente posición al número de decimales que se quiere transformar. Si el dígito es menor que cinco el anterior no se modifica. Si el siguiente decimal es mayor o igual que cinco, al anterior se incrementa en una unidad.

Si bien, en el presente caso, al efectuar la suma del 33.33% de cuotas ideales que le corresponde a los herederos (hijos) y al legatario (nieto) no se obtiene

RESOLUCIÓN No. - 2232-2022-SUNARP-TR

exactamente el 100% sino 99.99%; también es cierto que aplicando las reglas del redondeo se obtiene la cifra de 100%.

9. Además, debe tenerse en cuenta que la intención de la testadora es que los inmuebles se repartan en partes iguales, de modo tal que puede utilizarse la fórmula “partes iguales” o que “cada uno adquiere 33.33%”, como resultado de dividir 100 entre 3, ambas fórmulas son correctas por lo que no debería ser materia de observación.

No debemos olvidar que en la calificación de los testamentos es aplicable el principio de conservación del acto o negocio jurídico, ello por cuanto el testamento es el único acto jurídico que no puede ser objeto de aclaración por su otorgante, circunstancia que justifica la necesidad de realizar una interpretación que permita su eficacia.

En atención a todo lo expuesto, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación** formulada por la primera instancia.

10. En el numeral 2 de la esquila de observación, el registrador señala que se constituye, a favor de Ana María Patricia Cano Maura, el derecho de usufructo y habitación sobre el departamento y estacionamiento; sin embargo, el derecho de habitación sobre el estacionamiento no resultaría procedente por la naturaleza del derecho de habitación.

En efecto, conforme a la cláusula séptima del testamento, antes transcrito, la causante Nora Marina Maura Bermúdez Vda. de Cano constituye, a favor de su hija Ana María Patricia Cano Maura, derecho de usufructo y habitación sobre el departamento y estacionamiento inscritos en las fichas N° 365025 y 365024 del Registro de Predios de Lima, respectivamente.

De conformidad con el inciso 3) del artículo 1000 del Código Civil², el derecho de uso se puede constituir por testamento.

En relación al derecho de uso, cabe señalar que se encuentra regulado en el Título IV de la Sección Tercera del Código Civil, señalando así:

“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”.

Así, el artículo 1026 del Código Civil establece que el derecho de uso se rige por las disposiciones del título anterior, en cuanto sean aplicables; esto es, por las disposiciones del derecho de usufructo.

Por su parte, el artículo 1027 del mismo cuerpo legal sostiene que **cuando el derecho de uso recae sobre una cosa o parte de ella para servir de**

² **Artículo 1000.- Constitución del usufructo**

El usufructo se puede constituir por:

- 1.- Ley cuando expresamente lo determina.
- 2.- Contrato o acto jurídico unilateral.
- 3.- Testamento.

RESOLUCIÓN No. - 2232-2022-SUNARP-TR

morada, se estima constituido el derecho de habitación. El precepto legal citado define entonces al derecho de habitación por el hecho de recaer sobre una casa o parte de esta, que sirve para un supuesto específico: morada. Téngase en cuenta que no se trata de cualquier clase de inmuebles, sino de aquellos que por sus características puedan ser utilizados como morada por las personas.

11. Ahora bien, en cuanto a la observación del registrador, debemos señalar que, según los antecedentes registrales indicados en el acápite IV de la presente resolución, en la ficha N° 365024 que continúa en la partida electrónica N° 44651130 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el estacionamiento N° 2 - primer piso ubicado en la Av. Velasco Astete N° 2931, distrito de Surco, provincia y departamento de Lima, que es objeto de derecho de habitación.

Asimismo, en la ficha N° 365025 que continúa en la partida electrónica N° 44651149 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el departamento N° 201 - segundo piso ubicado en la Av. Velasco Astete N° 2931, distrito de Surco, provincia y departamento de Lima, que también es objeto de derecho de habitación.

Cabe señalar que ambos predios forman parte de una edificación que está sujeta al régimen de propiedad horizontal (actualmente denominado “régimen de unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y común”), conforme se advierte de la ficha matriz N° 362512 que continúa en la partida N° 44702045 del Registro de Predios de Lima.

12. Actualmente, el régimen al que deben someterse las unidades inmobiliarias en las que coexisten secciones de propiedad exclusiva y bienes y/o servicios comunes se encuentra establecido en la Ley N° 27157 y su reglamento, el D.S. N° 008-2000-MTC, cuyo TUO fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

En el caso de regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad, determinadas secciones de propiedad exclusiva conforman una sola “unidad funcional” y económica con otras secciones de propiedad exclusiva que, no obstante forman parte de la misma edificación, están físicamente separadas por otras secciones de propiedad exclusiva o por zonas comunes. Ello puede apreciarse en el caso de los departamentos destinados a vivienda y los estacionamientos, depósitos y las áreas ubicadas en las azoteas que se encuentran destinados a zonas propias de servicios o tendales.

Cabe precisar que la expresión “unidad funcional” se asocia a su “funcionalidad”, que no es otra cosa que el conjunto de características que hacen que el diseño arquitectónico planteado sea práctico, útil y satisfaga las necesidades de espacios habitables para el ser humano.

Por tanto, esta instancia considera que resulta procedente la inscripción del derecho de habitación que recae sobre un departamento y estacionamiento

RESOLUCIÓN No. - 2232-2022-SUNARP-TR

que forman parte de una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal, en la medida que ambas conforman una “unidad funcional”, pese a que no haya continuidad entre ellas y se encuentren inscritas en partidas registrales independientes.

En tal sentido, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada por la primera instancia.

13. Finalmente, lo señalado por el registrador en el numeral 3 de la observación, no debe constituir propiamente una observación pues es de carácter informativo; por ende, no debe ser materia de aclaración.

Efectivamente, tal como afirma el registrador, el derecho de usufructo a favor de Ana María Patricia Cano Maura le otorga el derecho de uso y disfrute de los predios, lo que implicaría que los demás herederos se queden con la “nuda propiedad” de los inmuebles, es decir, adquieren la propiedad sin los poderes de uso y disfrute, sólo conservan el poder de disposición y reivindicación.

En tal sentido, corresponde **dejar sin efecto el numeral 3** de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 1 y 2, y **DEJAR SIN EFECTO** el numeral 3 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y disponer su inscripción, previo pago de los derechos registrales que corresponda, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA

Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Vocal del Tribunal Registral

p.eml