



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1733 -2020-SUNARP-TR-L

Lima, 02 de octubre 2020

APELANTE : **JOSÉ CIRILO FLORES QUILLE**
Notario Público de Ica
TÍTULO : N° 946876 del 23/7/2020.
RECURSO : Trámite N° A0092185 del 11/8/2020
Ingresado a través del SID.
REGISTRO : Predios de Ica.
ACTO(s) : Anticipo de legítima y derecho de uso y habitación.
SUMILLA :

CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN

Para efectuar la inscripción de la constitución del derecho de uso y habitación no se requiere que conste de manera expresa si el mismo se celebra a título oneroso o gratuito, cuando esta circunstancia puede desprenderse indubitablemente del contenido del contrato.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del anticipo de legítima otorgado por Kelly Beatriz Gutiérrez Ventura a favor de sus hijos Randal Fabrizio Huaroto Gutiérrez y Lía Daphne Huaroto Gutiérrez respecto del inmueble ubicado en el Centro Poblado Guadalupe, Mz. L, lote 15 B, distrito de Guadalupe, provincia y departamento de Ica, que corre inscrito en la partida N° P07114117 del Registro de Predios de Ica. Asimismo, se solicita la constitución del derecho de habitación a favor de Luis Enrique Huaroto Lizarzaburo.

Para tal efecto, se adjuntó parte notarial de la escritura pública del 22/7/2020 otorgado ante el notario de Ica José Cirilo Flores Quille.

Con el reingreso del 27/7/2020 se presentó escrito de subsanación suscrito por notario de Ica José Cirilo Flores Quille.

Con el reingreso del 30/7/2020 se presentó escrito de subsanación suscrito por notario de Ica José Cirilo Flores Quille.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Ica, Alberto Iván Junco Bravo, observó el título en los siguientes términos:

ACTO: ANTICIPO DE LEGITIMA - DERECHO DE HABITACIÓN

1.- Antecedente: Partida N° P07114117 del Registro de Predios.

1.1 Documentos Presentados:

RESOLUCIÓN No.- 1733 -2020-SUNARP-TR-L

- Parte notarial de Escritura Pública N° 115 de fecha 22/7/2020 otorgado ante Notario de Ica, José Cirilo Flores Quille.
- Al reingreso, se adjunta nueva solicitud suscrito por Notario, José Cirilo Flores Quille.

2.- Defectos advertidos y sugerencias:

2.1.- Al reingreso, se adjunta, escrito de reconsideración suscrito por el Notario de Ica, José Cirilo Flores Quille; indicando respecto al derecho de uso que "(...) al no haber contraprestación, es obvio que no tiene carácter oneroso (...)", entendiéndose de esta manera que es gratuito. Pero como se precisó en la primera esquila de observación, debe adjuntar parte notarial aclaratorio suscrita por las partes manifestando el carácter gratuito si así fuese.

2.2.- Es pertinente precisar que la esquila de observación del 29.07.2020 no concluye que el acto es inválido o no registrable, sino que adolece de un defecto de carácter subsanable para la constitución del derecho de uso, por ello, se REITERA LA OBSERVACIÓN EN TODOS SUS EXTREMOS, al haber OMITIDO indicar si la transmisión del derecho de uso, se realiza a título oneroso o gratuito, así como su valorización o contraprestación económica. Adjunte parte notarial de escritura pública aclaratoria suscrita por las partes.

3.- Cita Legal y jurisprudencia registral:

- Art. 32° (literal c) y 40° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

- Art. 1000°, 1002°, 1026°, 2011°, 2019° (numeral 1) del Código Civil.

- Art. 48° del Decreto Legislativo N° 1049.

- Doctrina Vinculante: Si en principio el derecho de uso puede constituirse a título gratuito, nada obsta para que se establezca a título oneroso - II Pleno Casatorio Civil - Casación N° 2229-2008- Lambayeque (Numeral 38) de la Sentencia de Pleno Casatorio Civil), Publicado en el Diario El Peruano, 23.10.2008.

* CON LA DOCUMENTACION REINGRESADA, SE CONTINUARÁ CON LA CALIFICACION INTEGRAL DEL PRESENTE TÍTULO Y SE DETERMINARÁ LOS DERECHOS REGISTRABLES."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- En el caso que es materia de la presente apelación, se incurre en un grave error de interpretación del acto jurídico y de la norma aplicable al mismo, ya que se califica el acto como transmisión del derecho de usufructo y no como como constitución del derecho de habitación; para luego aplicarle indebidamente el artículo 1002 del Código Civil, el cual regula la transmisión y gravamen del derecho de usufructo.
- Nada más errado, pues el derecho de usufructo, el derecho de uso y derecho de habitación, éstos dos últimos, a pesar de estar regulados en una sola disposición legal como es el artículo 1026 del acotado código, son derechos reales diferentes, ya que el derecho de uso, al igual que el usufructo puede ser susceptible de tráfico jurídico a título oneroso o gratuito como lo estipula el artículo 1002 del Código Civil; en cambio, el derecho de habitación propiamente dicho, siendo un derecho personalísimo que se constituye por consideraciones especiales del beneficiario, no es pasible de transferencia ni gravamen; por lo tanto, este último dispositivo legal no le resulta aplicable; de allí que la remisión ordenada por el propio artículo 1026, condiciona la aplicación de las normas del usufructo al derecho de uso y habitación, con la frase "en cuanto sean aplicables".

RESOLUCIÓN No.- 1733 -2020-SUNARP-TR-L

- A partir de esta errada interpretación se concluye que se ha omitido consignar en el contrato el carácter oneroso o gratuito del acto, así como la correspondiente valorización de la contraprestación; lo que implica en el fondo que las partes están obligadas por el registrador y no por la ley, a elegir la forma de su contrato y configuración el contenido del mismo, cuando éstos gozan de autonomía para elegir la forma y contenido de su contrato, tal como lo señala el artículo 143 y 1354 del Código Civil.
- La exigencia efectuada bajo tal contexto normativo, es francamente contrario al principio de legalidad al no haber sustento legal que lo justifique; ya que el título que regula el derecho de usufructo (art. 999 al 1005 del Código Civil) cuya aplicación extensiva se proclama insistentemente en la observación, no contiene ninguna formalidad o requisito específico para constituir el derecho de habitación; por lo tanto, las partes gozan de autonomía para configurar su contrato como lo señala el artículo 1356 del Código Civil, tal como ha ocurrido en el caso que nos ocupa.
- Como se ha demostrado con la argumentación expuesta líneas arriba, el acto de constitución del derecho de habitación, no adolece de ningún defecto sustancial ni formal; empero, se le atribuye defecto subsanable, bajo una interpretación errada, exigiendo que se adjunte parte notarial aclaratorio, al que naturalmente las partes no pueden someterse desde que existe el deber de exigir el imperio del derecho, sobre la discreción.
- Finalmente, cabe dejar aclarado que la Casación N° 2229- 2008, Lambayeque, en el fundamento 38 que se ha invocado como sustento de la observación, no concluye que sea un requisito sustancial o formal del contrato, que se mencione en el mismo, el carácter oneroso o gratuito, como desafortunadamente se ha señalado en la observación, sino solamente ilustra en el sentido que las partes no tienen impedimento para constituir el derecho de uso y habitación a título oneroso o gratuito, tal como ocurre con el arrendamiento que en el fondo puede contener esos derechos, sólo que siempre es oneroso y es de carácter bilateral ya que tiene como fuente el contrato, lo que no necesariamente ocurre con el derecho de habitación, que puede ser también unilateral. En ese sentido, el mismo pleno citando a Jack Bigio Chrem el fundamento Nro. 40, cuya lectura integral era un imperativo a los fines de ser invocado como sustento de una observación tan particular, señala entre otras cosas, que el “derecho de uso es intrasmisible, en consecuencia no puede ser objeto de cesión a tercera persona (artículo 1029° CC) como sí puede suceder con el arrendamiento, que admite ser objeto de cesión de posición contractual (artículo 1696° CC)” . De allí que no es aplicable sin más, al derecho de habitación, las normas de transmisión del derecho de usufructo, como erradamente se ha indicado en las observaciones.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° P07114117 del Registro de Predios de Ica.

En la citada partida consta registrado el inmueble ubicado en el Centro Poblado Guadalupe, Mz. L, lote 15 B, distrito de Guadalupe, provincia y departamento de Ica.

En el asiento 0004 se inscribió el dominio del inmueble submateria en favor de Kelly Beatriz Gutiérrez Ventura.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

RESOLUCIÓN No.- 1733 -2020-SUNARP-TR-L

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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

- Si para efectuar la inscripción de la constitución del derecho de uso y habitación se requiere que conste de manera expresa si el mismo se celebra a título oneroso o gratuito.

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.

2. En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos 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.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos:

- “b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse 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; (...).”

3. Ahora bien, el derecho de uso es 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”.

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

RESOLUCIÓN No.- 1733 -2020-SUNARP-TR-L

4. 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 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 personas.

Ahora bien, dentro de las características propias de estos derechos podemos mencionar las siguientes:

- Se trata de derechos constituidos sobre bienes ajenos. En efecto, hay por lo menos dos sujetos en la relación jurídica, el constituyente y el beneficiario. El primero obviamente deberá ser el propietario del bien sobre el que recae el derecho.
- El constituyente podrá indicar en el acto constitutivo, entre otros, el plazo por el cual se deba entender otorgado el derecho. En consecuencia, se trata de derechos temporales, limitados en el tiempo, conforme a la ley o el acto constitutivo que los origina.
- Existe el deber de conservación sobre la cosa que el beneficiario debe observar.

5. Con el título venido en grado, se solicita la inscripción del anticipo de legítima otorgado por Kelly Beatriz Gutiérrez Ventura a favor de sus hijos Randal Fabrizio Huaroto Gutiérrez y Lía Daphne Huaroto Gutiérrez respecto del inmueble ubicado en el Centro Poblado Guadalupe, Mz. L, lote 15 B, distrito de Guadalupe, provincia y departamento de Ica, que corre inscrito en la partida N° P07114117 del Registro de Predios de Ica. Asimismo, se solicita la constitución del derecho de habitación a favor de Luis Enrique Huaroto Lizarzaburo.

La primera instancia denegó la inscripción señalando que, al haberse omitido indicar si la transmisión del derecho de uso se realiza a título oneroso o gratuito, deberá aclararse dicho aspecto con la presentación de escritura pública aclaratoria suscrita por las partes.

En tal sentido, corresponde a la presente instancia analizar si es necesario tal aspecto.

6. En el presente caso, revisado el parte notarial de la escritura pública del 22/7/2020, cuya inscripción se solicita, se aprecia que se consignó lo siguiente:

Novena: constitución de derecho de uso de habitación: Finalmente, los anticipados Randal Fabrizio Huaroto Gutiérrez y Lía Daphne Huaroto Gutiérrez, en su condición de nuevos copropietarios del inmueble materia del presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1026 del código Civil, **constituyen Derecho de Uso y Habitación** en favor del beneficiario don Luis Enrique Huaroto Lizarzaburo, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 21498437, respecto al predio objeto de anticipo, hasta que se extinga el referido derecho por la causal establecida en el artículo 1021 inciso 4 del acotado Código Civil; quien asimismo queda exento de la obligación de llevar acabo el inventario y la valorización de bienes muebles que existen en el interior del inmueble anticipado; pues éstos son de su propiedad habida cuenta que ya se halla en posesión de dicho predio desde hace varios atrás y los enceres y bienes muebles que se hallan en su interior le pertenecen, situación

RESOLUCIÓN No.- 1733 -2020-SUNARP-TR-L

que no es materia de ninguna observación por parte de la anticipante ni de los anticipados.

De lo expuesto, se aprecia claramente que el derecho de uso se ha constituido con el referido instrumento público (no existe una transmisión del derecho como señala el registrador) y éste ha sido otorgado por ambas partes: Randal Fabrizio Huaroto Gutiérrez y Lía Daphne Huaroto Gutiérrez (anticipados); y, Luis Enrique Huaroto Lizarzaburo (beneficiario); esto es, que ha sido constituido a través de un negocio jurídico (contrato) "inter vivos".

7. Al respecto, debemos señalar que el contrato es definido en el artículo 1351 del Código Civil como el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

A partir de lo normado, el contrato es un acto jurídico plurilateral y patrimonial. La característica plurilateral responde a la necesidad de la conjunción de la declaración de voluntad de varias partes, a efectos de generar los efectos que sus intereses persigan. De otro lado, la característica patrimonial se relaciona con la naturaleza económica que producirá el contrato, es decir, las variaciones al patrimonio de los sujetos/partes intervinientes.

El artículo 1353 del Código Civil establece que todos los contratos de derecho privado, inclusive los innominados, quedan sometidos a las reglas generales contenidas en esta sección, salvo en cuanto resulten incompatibles con las reglas particulares de cada contrato.

Entre dichas reglas generales, se encuentra la establecida en el artículo 1354 del Código Civil, que establece que las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo. Este precepto legal hace referencia a la libertad de contratación, la que se encuentra compuesta por otras dos libertades: la de contratar y la contractual.

a) Libertad de contratar, conocida también como libertad de conclusión, consiste en la facultad que tiene toda persona de celebrar o no un contrato, y si finalmente decide contratar, determinar con quién contrata.

b) Libertad contractual, conocida también como libertad de configuración, está referida a la libertad de determinar el contenido del contrato. Esta se compone a su vez de las siguientes facultades:

- Libertad para decidir el tipo de contrato.
- Libertad para decidir la forma del contrato.
- Libertad para decidir la jurisdicción en la que eventualmente resolverán los conflictos generados por la ejecución e interpretación del contrato.
- Libertad para determinar el objeto del contrato, es decir, el conjunto de obligaciones que asumirán las partes.

8. Ahora bien, estando a que el derecho de uso y habitación se rige por las disposiciones del usufructo, haciendo la salvedad de que éstas lo serán en cuanto sean aplicables, es decir, en la medida en que no desnaturalicen este derecho, cabe remitirnos a las normas del usufructo.

El usufructo puede ser constituido¹ a través de un acto jurídico unilateral o bilateral, en este último caso será a través de un contrato. Asimismo, la constitución del usufructo puede resultar de un acto a título oneroso como la

¹ También por Ley, conforme consta en el artículo 1000 del Código Civil.

RESOLUCIÓN No.- 1733 -2020-SUNARP-TR-L

compraventa o la permuta, o de un acto a título gratuito, es decir, sin que exista contraprestación a cargo del beneficiario de la cesión de la nuda propiedad o del usufructo.

Un acto se cataloga como oneroso cuando cada una de las partes recibe alguna cosa o ventaja de la otra, y es acto gratuito aquel en cuya virtud una sola de las partes procura a la otra una ventaja sin recibir nada a cambio.

De otro lado, cabe señalar que, en opinión de Fernando Vidal Ramírez, la distinción entre actos onerosos y gratuitos radica según se generen prestaciones para ambas partes o para una sola de ellas, como ocurre con la compraventa o con la donación. En la primera, el vendedor y comprador se obligan a prestaciones recíprocas; y, en la segunda, sólo el donante se obliga al cumplimiento de una prestación.²

9. En el caso materia de análisis, de lo expresado por las partes en el contrato³, es razonable interpretar que las mismas han pactado la constitución del derecho de habitación a título gratuito, ya que la parte beneficiada con dicho gravamen no se encuentra sujeta ni obligada a cumplir y/o realizar ninguna contraprestación a favor del propietario del predio.

Así, la condición de gratuito de dichos derechos puede inferirse de una manifestación de voluntad tácita que se demuestra con la suscripción de la escritura pública del 22/7/2020 por parte de las partes contratantes, aunque no conste en ella la declaración expresa de que se pactó la constitución de un derecho de uso y habitación a título gratuito.

Y teniendo en cuenta que no existe ninguna norma que establezca la obligatoriedad de consignar de manera expresa la condición de oneroso o gratuito de los derechos de habitación, resulta innecesaria la presentación de la escritura pública aclaratoria solicitada por el registrador.

En ese mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones N° 1356-2020-SUNARP-TR-L del 10/8/2020, N° 440-2019-SUNARP-TR-L del 15/2/2019 y N° 897-2012-SUNARP-TR-L del 19/6/2012.

En consecuencia, corresponde **revocar la observación formulada** por el registrador público.

10. Sin perjuicio de lo expuesto, cabe indicar que el numeral 38 la Casación N° 2229- 2008 invocada por el registrador señala lo siguiente:

“(…) b.6.- Derecho de habitación:
38.- De acuerdo a lo normado por el artículo 1027° del Código Civil, cuando el derecho de uso recae sobre una casa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el derecho de habitación.

² VIDAL RAMIREZ, Fernando. Teoría General del Acto Jurídico. Primera Edición. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima. Pág. 65.

³ El artículo 140 del Código Civil define el acto jurídico como la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas, añadiendo el artículo 141 del mismo Código, que “La manifestación de voluntad podrá ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral, escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, digital, electrónico, mediante la lengua de señas o algún medio alternativo de comunicación, incluyendo el uso de ajustes razonables o de los apoyos requeridos por la persona. Es tácita cuando la voluntad se infiere indubitadamente de una actitud o conductas reiteradas en la historia de vida que revelan su existencia. No puede considerarse que existe manifestación tácita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario.”

RESOLUCIÓN No.- 1733 -2020-SUNARP-TR-L

Este es un derecho real en el que el uso del bien se encuentra restringido, dado que se limita a ejercerse sobre una casa o parte de ella que sirve de morada, por lo que tiene como elementos: a) el ser un derecho de uso; b) el de recaer sobre una casa o parte de ella y c) tener por destino la morada del beneficiario.

Ahora bien, **si en principio el derecho de uso puede constituirse a título gratuito nada obsta para que se establezca a título oneroso**, puesto que, por ejemplo, el contrato de arrendamiento en el fondo implica que el arrendatario ejerza el derecho de uso y habitación sobre el inmueble que ocupa como casa habitación. (...)"

De lo expuesto, podemos apreciar que, si bien en la referida casación se establece que la constitución del derecho de uso puede resultar de un acto a título oneroso o de un acto a título gratuito (al igual que el usufructo), en ningún extremo de la misma se desprende la obligación de consignar de manera expresa la condición del acto. Por lo tanto, la referida jurisprudencia no sustenta la observación planteada por el registrador público.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Ica, conforme a los fundamentos señalados en la presente resolución, y **disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales de corresponder.

Regístrese y comuníquese.

FDO
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
PRESIDENTA DE LA TERCERA SALA
NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA