



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1200 -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 02 JUN. 2017

APELANTE : **JORGE WILLIAMS CELIS BECERRA**
TÍTULO : N° 235837 del 31/1/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 309 del 20/4/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO (s) : Anticipo de legítima y derecho de habitación.

SUMILLA :

LIQUIDACIÓN DE MAYOR DERECHO – DERECHO DE HABITACIÓN

Bajo los alcances del principio de rogación, la liquidación de un título comprende la determinación de los derechos registrales a abonar para la inscripción de los actos rogados y susceptibles de inscripción contenidos en el título, salvo reserva expresa o desistimiento parcial, según sea el caso.

El derecho de habitación es un acto susceptible de inscripción conforme al inciso 1 del artículo 2019 del Código Civil, por lo que si se verifica su constitución en el instrumento presentado, deberá ser considerado para la liquidación del título, salvo reserva expresa o desistimiento parcial, según sea el caso.

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 Silvia Cecilia Zenaida Flores Araoz Esparza a favor de su hijo Antero Hernán Orihuela Flores Araoz respecto de los predios inscritos en las partidas N° 41865954 y N° 41855835 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, consta en la cláusula octava del instrumento notarial presentado, la constitución del derecho de habitación a favor de la anticipante Silvia Cecilia Zenaida Flores Araoz Esparza.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 5/10/2016 otorgada ante el notario de Lima Alejandro Paul Rodríguez Cruzado.
- Escrito aclaratorio.
- Partida de nacimiento de Antero Hernán Orihuela Flores Araoz expedida el 20/9/2016 por funcionario de Reniec.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios Lima Mariela Aracely Uribe García formuló liquidación definitiva al título en los siguientes términos:

Cant.	Descripción del Acto Registral	Calificación	Inscripción	Importe
1	ANTICIPO DE LEGÍTIMA	33.00	15.00	48.00

1	ANTICIPO DE LEGÍTIMA	33.00	900.00	933.00
1	DERECHO DE HABITACIÓN	33.00	6.00	39.00
1	DERECHO DE HABITACIÓN	33.00	6.00	<u>39.00</u>
				1,059.00
	(-) Pago a cuenta Recibo N° 236-00005558 del 31/01/2017			<u>128.00</u>
				-128.00
	(-) Devolución por Derechos			<u>0.00</u>

Diferencia por Pagar S/.	931.00
---------------------------------	---------------

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

- El Registrador formula liquidación de la transferencia por anticipo de legítima del departamento y del estacionamiento, sin embargo incluye también un monto por derecho de habitación, acto que considera no es inscribible.

- Señala que si bien en la escritura presentada se desprende un derecho de habitación a favor de la anticipante, considera que su inscripción no es constitutiva sino declarativa del derecho. Añade que cuenta la manifestación de las partes en dicho documento considerando para el efecto la manifestación de voluntad de las partes en la relación.

- Por lo indicado, solicita se corrija la liquidación a razón de sólo S/. 981.00 como liquidación total.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. En la ficha N° 276578 que continúa en la partida N° 41865954 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el departamento 103 (primer piso) frente a la calle General Isaac Recavarren N° 350.

En el asiento C00001 rectificado por asiento C00002 consta que el dominio del predio se encuentra registrado a favor de Silvia Cecilia Zenaida Flores Araoz Esparza.

2. En la ficha N° 276622 que continúa en la partida N° 41855835 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el estacionamiento 36 (primer piso) frente a la calle General Isaac Recavarren.

En el asiento C00001 rectificado por asiento C00002 consta que el dominio del predio se encuentra registrado a favor de Silvia Cecilia Zenaida Flores Araoz Esparza.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si la liquidación formulada al título ha incluido todos los actos susceptibles y rogados de inscripción.

RESOLUCIÓN No. -1200-2017-SUNARP-TR-L

- Si el derecho de habitación que recae sobre predios es un acto susceptible de inscripción.

VI. ANÁLISIS

1. Los derechos registrales son las tasas que se pagan por los servicios de inscripción, publicidad y otros que presta el Registro. En lo que respecta a los servicios de inscripción, los derechos se clasifican en derechos de calificación y derechos de inscripción propiamente dicho. Los derechos de calificación comprenden la presentación, calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción, mientras los derechos de inscripción comprenden la incorporación del acto o derecho al Registro.¹

Conforme al artículo 169 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), el pago de los derechos de calificación constituye un requisito para la admisión de la solicitud de inscripción, salvo que se acredite la exoneración o inafectación correspondiente.

2. La Oficina de Preliquidaciones efectúa, a solicitud del usuario, una liquidación aproximada de los derechos registrales correspondientes. La determinación del monto exacto a pagar por derechos registrales en los servicios de inscripción le corresponde exclusivamente al Registrador Público, y en caso de apelación formulada contra la liquidación de derechos, al Tribunal Registral. Así se colige del artículo 170 del RGRP, que establece que los registradores están en la obligación de verificar la exactitud de las liquidaciones y de los pagos que se efectúen por concepto de derechos registrales, debiendo ordenar las devoluciones o reintegros que en su caso correspondan.

En el mismo sentido, el artículo 40 del mencionado reglamento dispone que en caso de formular observación al título, el Registrador indicará, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título. Asimismo, el artículo 41 regula la liquidación definitiva, señalando que el Registrador procederá a la liquidación definitiva en los casos en que, como resultado de la calificación, concluya que este no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción.

3. El artículo 74 de la Constitución Política establece que los tributos se crean, modifican o derogan, o se establece una exoneración, exclusivamente por ley o decreto legislativo en caso de delegación de facultades, salvo los aranceles y tasas, los cuales se regulan mediante decreto supremo.

En el caso de los derechos registrales, se encuentran establecidos en los D.S. N°s 037-94-JUS² y 017-2003-JUS³ (este último rige exclusivamente para el Registro de Predios) y por otros dispositivos especiales, los cuales establecen porcentajes de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) por cada tipo de servicio prestado, cuyos montos son actualizados anualmente por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

¹ Ello conforme a los artículos 165 y 167 del Reglamento General de los Registros Públicos.

² Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 7/7/1994.

³ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 18/9/2003.

Bajo dicha premisa, mediante Resolución N° 012-2016-SUNARP/SN del 20/1/2016 se aprobó la actualización del monto de los derechos registrales de la SUNARP para el año fiscal 2017⁴.

Cabe añadir al respecto que conforme al Decreto Supremo N° 353-2016-EF la Unidad Impositiva Tributaria durante el año 2017 asciende a S/.4,050.00 soles.

4. Ahora bien, conforme al artículo 142 del RGRP, procede interponer recurso de apelación, entre otros, contra las liquidaciones formuladas por los registradores (inciso a.) y las decisiones de los registradores en el ámbito de su función registral (inciso d.).

Así pues, el interesado puede cuestionar la liquidación que se formule al título que presentó para su inscripción, ya sea respecto a los montos a abonar que se indique en la esquila respectiva o sobre la inclusión de algún acto que no sea objeto de inscripción, entre otros.

En el presente caso, según se desprende del recurso de apelación interpuesto en el presente procedimiento, el recurrente cuestiona el haberse incorporado como acto materia de inscripción al derecho de habitación, argumentando que tal acto no es inscribible, por lo que pretende que se liquide el título solamente por las transferencias rogadas.

5. Sobre el particular debe tenerse presente que la liquidación de un título comprende la determinación de los derechos registrales a abonar para la inscripción de los actos susceptibles de inscripción contenidos en el título. Para ello, por tanto, debe identificarse los actos que formen parte de la rogatoria y sean susceptibles de inscripción luego de la calificación positiva.

A efectos de dicha labor de identificación, debe estarse a los alcances del principio de rogación recogido en el artículo III del Título Preliminar del RGRP, conforme al cual, la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa. Así pues, los actos rogados de inscripción serán todos aquellos que sean susceptibles de inscripción contenidos en el título, salvo que alguno de estos no sea parte de la rogatoria por haberlo así expresado el interesado en el formulario respectivo mediante la figura de la reserva.

En el presente caso, a fin de corroborar si el derecho de habitación es un acto susceptible de inscripción y forma parte de la rogatoria (ya que el interesado sostiene que no corresponde inscribir tal acto), cabe remitirse al título presentado. Revisado el formulario de inscripción del título se advierte que el presentante ha indicado en el ítem 4 que solicita la inscripción del anticipo de legítima con dispensa de colación, apreciándose además del ítem 5 que el presentante no ha formulado reserva de ningún acto.

Considerando ello y en aplicación del principio de rogación, la rogatoria del presente título comprende el anticipo de legítima señalado y aquellos actos inscribibles que contenga, al no haberse formulado reserva alguna.

⁴ Año correspondiente a la fecha de presentación del presente título.

RESOLUCIÓN No. - 1200 -2017-SUNARP-TR-L

6. Revisada la escritura pública del 5/10/2016 se identifica los siguientes actos inscribibles:

- El anticipo de legítima (transferencia) que otorga Silvia Cecilia Zenaida Flores Araoz Esparza a favor de su hijo Antero Hernán Orihuela Flores Araoz respecto de los predios inscritos en las partidas N° 41865954 y N° 41855835 del Registro de Predios de Lima; y,
- La constitución del derecho de habitación sobre los predios que se transfiere a favor de la anticipante Silvia Cecilia Zenaida Flores Araoz Esparza, conforme a la cláusula octava del instrumento notarial presentado.

De acuerdo a lo reseñado, entonces, los actos contenidos en el título que son materia de rogatoria, son la transferencia de dos predios y el derecho de habitación que se constituye respecto de dichos predios.

Respecto al derecho de habitación cabe indicar, frente a lo señalado por el recurrente, que este sí resulta inscribible conforme al inciso 1) del artículo 2019 del Código Civil, pues de acuerdo a dicha norma son inscribibles en el Registro de Predios aquellos actos y contratos que, entre otros, limiten los derechos reales sobre inmuebles. Así pues, considerando que el derecho de habitación viene a ser el derecho de uso que recae sobre una casa o parte de ella para servir de morada, según lo dispuesto en el artículo 2017 del Código Civil, se colige que dicho derecho limita el derecho de uso del propietario del predio y por lo cual resulta susceptible de inscripción en aplicación del 1) del artículo 2019 antes citado.

Entonces, siendo que el derecho de habitación sí es un acto susceptible de inscripción, resulta correcto que la liquidación del título comprenda los derechos registrales a abonar para su inscripción conjuntamente con los del anticipo de legítima. Por ello, en la esquila apelada se ha considerado como actos liquidados al anticipo de legítima por los dos predios que se transfieren y al derecho de habitación que recae sobre dichos predios.

7. Respecto a los montos consignados en la esquila de liquidación, cabe señalar que estos resultan correctos conforme al Anexo 1 de la Resolución N° 012-2016-SUNARP/SN del 20/1/2016 que aprueba la actualización del monto de los derechos registrales de la SUNARP para el año fiscal 2017, por lo siguiente:

- Por concepto de transferencia (anticipo de legítima) se cobra una tasa fija de S/. 33.00 por derechos de calificación y por derechos de inscripción una tasa variable de 1.5/1000 para actos valorizados hasta S/.35,000.00 y de 3/1000 para actos valorizados en más de S/.35,000.00. En el presente caso, las dos transferencias fueron valorizadas en S/.300,000.00 y S/.10,000.00, por lo que se cobra por la primera de ellas el total de S/.933.00 (S/.33 por derechos de calificación + S/. 900.00 por derechos de inscripción) y por la segunda el monto de S/. 48.00 (S/.33 por derechos de calificación + S/. 15.00 por derechos de inscripción).

- Por concepto de derecho de habitación (otros cargas y gravámenes) se cobra una tasa fija de S/. 33.00 por derechos de calificación y por derechos de inscripción una tasa variable de 0.75/1000 para actos valorizados hasta S/.35,000.00 y de 1.5/1000 para actos valorizados en más de S/.35,000.00. En el presente caso, el derecho de habitación que recae sobre los dos



predios que se transfieren no fueron valorizados, por lo que se cobra el valor mínimo para su inscripción, totalizando S/.39.00 para cada uno de dichos actos (S/.33 por derechos de calificación + S/. 6.00 por derechos de inscripción).

Estando a lo expuesto, se coteja que los derechos a abonar por la inscripción de los actos identificación y susceptibles de inscripción es conforme a la esquila de liquidación apelada, la que se transcribe a continuación:

Cant.	Descripción del Acto Registral	Calificación	Inscripción	Importe
1	ANTICIPO DE LEGÍTIMA	33.00	15.00	48.00
1	ANTICIPO DE LEGÍTIMA	33.00	900.00	933.00
1	DERECHO DE HABITACIÓN	33.00	6.00	39.00
1	DERECHO DE HABITACIÓN	33.00	6.00	39.00
				<u>1,059.00</u>
	(-) Pago a cuenta Recibo N° 236-00005558 del 31/01/2017			<u>128.00</u>
				<u>-128.00</u>
	(-) Devolución por Derechos			<u>0.00</u>

Diferencia por Pagar S/. 931.00
--

8. Ahora, si lo que el interesado pretende es que no se inscriba el derecho de habitación constituido según la cláusula octava de la escritura presentada, puede optar por el desistimiento parcial de la rogatoria del título cumpliendo los requisitos y formalidades del artículo 13 del RGRP.

Al respecto, el mencionado artículo 13 establece que el desistimiento parcial de la rogatoria se formula se pretende la inscripción de algún o algunos actos, limitándose por tanto a alguna de las inscripciones solicitadas. Añade dicho artículo que dicho desistimiento parcial procede únicamente cuando se refiera a actos separables y siempre que dicho desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

Así pues, considerando que el derecho de habitación es un acto separable de la transferencia por anticipo de legítima, y siendo que con el eventual desistimiento parcial no se afectarían elementos esenciales de dicha transferencia, procedería la inscripción solamente de tales transferencias si previamente el presentante formula el desistimiento parcial de la inscripción del derecho de habitación, mediante escrito con firma certificada por notario o funcionario autorizado para efectuar dicha certificación, conforme a lo establecido en el artículo 13 del RGRP.

9. Entonces, habiendo la Registradora liquidado el título por los dos actos susceptibles de inscripción identificados (transferencia de dos predios y derecho de habitación sobre estos dos predios) y siendo que no se ha formulado reserva de inscripción del derecho de habitación ni su desistimiento parcial para su no consideración en la liquidación y eventual inscripción del título, corresponde **confirmar la liquidación formulada al título**, señalándose que si el interesado no pretende la inscripción del derecho de habitación podrá formular el desistimiento parcial al que se hace referencia en el considerando que precede.

RESOLUCIÓN No. - 1200-2017-SUNARP-TR-L

10. De conformidad con el segundo párrafo del artículo 152 del Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador debe efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral.

En el presente caso, de la revisión de la partida de los predios que se transfieren no se advierte que se haya anotado el recurso interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, tal como dispone el artículo 152 citado, por lo que corresponde señalar que la Registradora extienda dicha anotación.

Con la intervención de los Vocales (s) Jessica Giselle Sosa Vivanco y Guido David Villalva Almonacid autorizados mediante Resolución N° 132-2017-SUNARP/PT del 26/5/2017 y Resolución N° 111-2017-SUNARP/PT del 27/4/2017 modificada por Resolución N° 120-2017-SUNARP/PT del 8/5/2017, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

1. **CONFIRMAR** la liquidación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución, con la precisión respecto al eventual desistimiento parcial sobre la rogatoria según lo indicado en el penúltimo considerando del análisis.

2. **DISPONER** que se extienda la anotación del recurso de apelación interpuesto contra la denegatoria de inscripción del presente título, en las partidas de los predios conforme a lo indicado en el último numeral del análisis.

Regístrese y comuníquese.



MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta (e) de la Segunda Sala
del Tribunal Registral

JESSICA GISELLE SOSA VIVANCO
Vocal (s) del Tribunal Registral

GUIDO DAVID VILLALVA ALMONACID
Vocal (s) del Tribunal Registral