



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 689 - 2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 19 MAYO 2009

**APELANTE** : LJUBICA NADA SEKULA DELGADO.  
**TÍTULO** : N° 730069 del 30-10-2008.  
**RECURSO** : H.T. 25 ZNOLIVC del 27-1-2009.  
**REGISTRO** : Propiedad de Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Modificación de patrimonio familiar

### SUMILLA

#### Bien objeto de patrimonio familiar

*"Sólo puede ser objeto de patrimonio familiar un predio: la casa habitación o un predio destinado a la agricultura, la artesanía, la industria o el comercio."*



### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita la inscripción de la modificación de patrimonio familiar que otorga Samuel Santivañez Paredes y su cónyuge Vicenta Bravo de Santivañez.

A dicho efecto se presenta parte notarial de la escritura pública extendida el 21-10-2008 ante la Notaria de Lima Ljubica Sekula Delgado, ante quien se ha seguido el procedimiento no contencioso de modificación de patrimonio familiar.

En la escritura se señala que por escritura pública del 27-12-2005 se constituyó patrimonio familiar a favor de los otorgantes y tres de sus nietas, sobre el predio ubicado en calle Coruña 221-225, Urb. 28 de julio, distrito de Pueblo Libre, inscrito en la partida N° 49029210. Este patrimonio familiar se modifica para:

- a) Incluir en el patrimonio familiar al inmueble signado como tienda N° 1 del edificio N° 1 tipo 2-B, distrito de Jesús María, que obra inscrito en la partida N° 40645187 del Registro de Predios de Lima.
- b) Incluir como nuevo beneficiario al nieto de los otorgantes, Sebastián Alonso Santivañez Santos.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Ada Violeta Perales Vega formuló la siguiente observación:

Por medio del presente título se solicita la ampliación y la modificación del patrimonio familiar inscrito en el asiento D0003 de la partida 49029210.

1. Con relación a la inclusión del inmueble inscrito en la partida 40645187, es de manifestar que el artículo 489 del Código Civil establece que puede ser objeto de patrimonio familiar la casa habitación de la familia o un predio destinado a la agricultura, la industria, la artesanía o el comercio, siempre que la afectación no exceda de lo necesario para la morada o el sustento de los beneficiarios, entiéndase que se refiere a un solo bien o predio que sirve de morada para los beneficiarios o para su sustento familiar.



En tal sentido, la modificación a la que hace referencia el artículo 501 del Código Civil, no puede implicar la incorporación de nuevos bienes en la afectación del patrimonio familiar ya constituido, máxime cuando el nuevo bien afectado no constituye una misma unidad con el inmueble original como puede suceder con un estacionamiento o depósito ubicado en el mismo edificio por lo que debe aclarar el parte notarial presentado conforme al Decreto Legislativo del Notariado, en ese extremo.

Cabe precisar en relación al escrito de reingreso que, la constitución de patrimonio familiar no puede suponer que la afectación se realice sobre una pluralidad de bienes para poder de esa forma asegurar la morada o sustento de la familia (o beneficiados) como lo señala el artículo 489 del Código Civil.

A/

✱

Sobre este tema se ha pronunciado el Tribunal Registral como en la resolución 989-2008-SUNARP-TR-L del 12-8-2008 y resolución N° 028-2000-ORLC/TR del 7-2-2000 señalando además que la razón por la cual se plantean límites al patrimonio familiar respecto a la amplitud de su afectación, encuentra su sustento en los excesos que se puede cometer con la intangibilidad del predio afectado, pues de conformidad con el artículo 488 del Código Civil, respecto del predio que ha sido declarado patrimonio familiar, ya sea por el Juez o por el Notario, recae un manto de protección y de amparo para la familia, al convertirlo en un bien inembargable e inalienable, pero que usada dicha figura de manera indebida puede desproteger a eventuales acreedores.

Base legal: artículos 496, 501 del Código Civil, Ley 26662.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante señala que la interpretación de la Registradora es subjetiva por cuanto la norma sólo señala la condición que deben tener los bienes para constituirse como patrimonio familiar, no existiendo restricción alguna para constituir dos bienes como patrimonio familiar si ambos cumplen los requisitos establecidos por el Código Civil.

Añade que el Código Civil hace alusión de forma reiterada a los bienes del patrimonio familiar.

En lo que respecta a las resoluciones del Tribunal Registral indicadas por la Registradora, versan sobre otros aspectos.

Concluye señalando que en el Registro de Propiedad Inmueble se han inscrito constituciones de patrimonio familiar en forma similar a la que es materia de calificación.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



## RESOLUCIÓN No. - 689 - 2009 - SUNARP-TR-L

1. La casa de dos pisos ubicada en calle La Coruña 221-225, Urb. 28 de julio, Pueblo Libre, corre inscrita a fojas 177 del tomo 1118 que continua en la ficha 357272, la que a su vez continúa en la partida electrónica N° 49029210 del Registro de Predios de Lima.

Su propietaria es la sociedad conyugal conformada por Samuel Santivañez Paredes y Vicenta Bravo Gonzales.

En el asiento D0003 obra inscrito el patrimonio familiar constituido por escritura pública del 29-12-2005 ante la Notaria Ljubica Sekula Delgado, a favor de los cónyuges propietarios Samuel Santivañez Paredes y Vicenta Bravo de Santivañez, así como de sus nietos Jessica Andrea y Carla Jimena Santivañez Pérez y Eva Verónica Santivañez Santos.

2. La tienda N° 1 ubicada en el edificio N° 1 tipo 2-B, distrito de Jesús María corre inscrita en la ficha 11873 que continua en la partida electrónica N° 40645187 del Registro de Predios de Lima.

Su propietaria es la sociedad conyugal conformada por Samuel Santibañez Paredes y Vicenta Bravo Gonzales.

En el asiento 2-d de la ficha 11873 se inscribió la constitución del patrimonio familiar. En el asiento E0001 se modificó el patrimonio familiar inscrito en el asiento 2-d, excluyéndose del mismo al predio inscrito en esta partida.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán. De lo expuesto y del análisis del caso, la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Pueden ser objeto de patrimonio familiar en favor de la misma familia dos bienes: una casa habitación y un predio destinado a la agricultura, la artesanía, la industria o el comercio?

### VI. ANÁLISIS

1. El patrimonio familiar es una institución recogida en el Libro de Familia del Código Civil, regulada en la Sección Cuarta ("Amparo familiar"). Tiene por objeto asegurar la morada de la familia, así como su sustento.

Se trata de una afectación a favor de los miembros de la familia que específicamente se señalen: sólo pueden ser beneficiarios los cónyuges, los descendientes menores o incapaces, los padres y otros ascendientes que se encuentren en estado de necesidad y los hermanos menores o incapaces del constituyente.

En virtud a esta afectación, el bien objeto de la misma se torna inembargable e inalienable por acto entre vivos (sólo es transmisible por herencia).

La constitución de patrimonio familiar no transfiere la propiedad del bien a favor de los beneficiarios. Así, la propiedad la continúa detentando el constituyente. Tal como lo señala el artículo 490 del Código Civil, los beneficiarios adquieren sólo el derecho de disfrutar de los bienes. Asimismo, es un requisito para la subsistencia de la afectación, que efectivamente los beneficiarios disfruten de la vivienda o del predio

destinado a la agricultura, artesanía, industria o comercio, pues si dejaran de hacerlo por un año continuo sin autorización judicial, se extinguiría el patrimonio familiar.

2. El patrimonio familiar es una institución de amparo de la familia que resguarda el bien para el uso y disfrute de los beneficiarios. En tanto el bien se torna inembargable, es requisito indispensable no tener deudas cuyo pago sea perjudicado por la constitución del patrimonio familiar. Es por ello que el procedimiento para su constitución prevé la publicación de la solicitud, con el objeto que quienes se consideren afectados puedan formular oposición.

Las deudas que se generen con posterioridad no podrán ser cobradas a través del embargo y subsecuente remate del bien: de esta manera la institución del patrimonio familiar privilegia la morada y subsistencia de la familia sobre el interés de los acreedores. Únicamente podrán embargarse los frutos del patrimonio familiar hasta las dos terceras partes, para asegurar el pago de deudas resultantes de condenas penales, tributos referentes al bien y pensiones alimenticias (Art. 492 del Código Civil).

3. Hasta antes de la vigencia del D.Ley 26662 - Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos -, la constitución del patrimonio familiar requería de aprobación judicial. Desde la vigencia de dicha ley, se puede optar entre la aprobación judicial o la notarial.

Resulta por tanto que para la constitución del patrimonio familiar no basta con la mera manifestación de voluntad del constituyente: se requiere de un procedimiento con intervención ya sea de Juez o de Notario, en el que además de publicarse la solicitud, se evalúe su procedencia.

En el Código Civil se regula el procedimiento de aprobación judicial, que se rige por el proceso no contencioso. Este procedimiento también se encuentra regulado en el Código Procesal Civil (artículos 795 al 801).

El procedimiento notarial - que es similar -, se encuentra regulado en el D. Ley 26662.

4. El patrimonio familiar no es inmutable: puede ser modificado o extinguido. Así, el artículo 501 del Código Civil dispone que el patrimonio familiar puede ser modificado "según las circunstancias" observándose el mismo procedimiento que para su constitución. En lo que respecta a la extinción, el artículo 500 del Código Civil establece que la extinción debe ser declarada por el Juez .

Las normas que regulan el procedimiento notarial, también establecen que para la modificación y extinción del patrimonio familiar, se siguen los mismos trámites que para su constitución.

Resulta por tanto que la modificación y extinción del patrimonio familiar tampoco pueden ser realizadas por mera voluntad del constituyente (o de los beneficiarios): se requiere siempre de la evaluación de su procedencia por el Juez (en caso de optarse por la vía judicial) o por el Notario (en caso de optarse por la vía notarial).

5. En lo que respecta al objeto del patrimonio familiar, el artículo 489 del Código Civil establece:

## RESOLUCIÓN No. - 689 - 2009 - SUNARP-TR-L

Art. 489.- "Puede ser objeto del patrimonio familiar:

1. La casa habitación de la familia.
2. Un predio destinado a la agricultura, la artesanía, la industria o el comercio.

El patrimonio familiar no puede exceder de lo necesario para la morada o el sustento de los beneficiarios".

Del texto literal de la norma no queda claro si pueden ser objeto del patrimonio familiar dos predios: la casa habitación y un predio destinado al sustento de los beneficiarios, o únicamente un predio: ya sea la casa habitación o un predio destinado al sustento de los beneficiarios.

6. En el resto del articulado, en algunas disposiciones se hace referencia a los bienes objeto de patrimonio (pluralidad de bienes), mientras en otros se hace referencia a un solo bien.

Así, el artículo 490 establece que "la constitución del patrimonio familiar no transfiere la propiedad de los bienes del que lo constituye a los beneficiarios. Estos adquieren sólo el derecho de disfrutar de dichos bienes." El artículo 491 hace referencia también a "los bienes del patrimonio familiar". El artículo 493 establece:

Art. 493.- Pueden constituir patrimonio familiar:

- 1.- Cualquiera de los cónyuges sobre *bienes* de su propiedad.
- 2.- Los cónyuges de común acuerdo sobre *bienes* de la sociedad.
- 3.- El padre o madre que haya enviudado o se haya divorciado, sobre *sus bienes propios*.
- 4.- El padre o madre solteros sobre *bienes* de su propiedad.
- 5.- (...)

En cambio, en el artículo 496 se hace referencia a "individualizar *el predio* que se propone afectar, aportar la prueba de no hallarse el predio sujeto a hipoteca, anticresis o embargo registrado".

En el mismo sentido, en el artículo 796 del Código Procesal Civil se regulan los requisitos de admisibilidad, señalando que debe acompañarse "certificado de gravamen *del predio* a ser afectado", y "los datos que permitan *individualizar el predio*". Igualmente, el artículo 25 del D. Ley 26662 hace referencia al "certificado de gravámenes *del predio*".

7. En lo que respecta a la finalidad de esta institución, Cornejo Chávez señala que radica en garantizar al núcleo doméstico contra el riesgo de desamparo, es decir, de quedar privado de lo más elemental de sus medios de subsistencia; un techo bajo el cual guarecerse, una fuente de recursos con la cual subsistir.<sup>1</sup>

Este autor señala que es posible constituir también el patrimonio familiar sobre un predio agrícola, artesanal, industrial o comercial y eso no sólo cuando tal explotación sea anexa a la vivienda, sino en cualquier otro caso, o sea, aun si la figura no comprende a la vivienda, siempre que tal explotación sea fuente de sustento de la familia.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> CORNEJO CHÁVEZ, Héctor. Derecho Familiar Peruano. Lima, Studium Ediciones, 1991. Tomo II, página 312.

<sup>2</sup> Op. Cit. p.311.



8. En la resolución 989-2008-SUNARP-TR-L del 12-9-2008 esta instancia se pronunció en el sentido que la constitución del patrimonio familiar no puede suponer que la afectación se realice sobre una pluralidad de bienes. Se señaló también que la modificación del patrimonio familiar no puede implicar la incorporación de nuevos bienes en la afectación del patrimonio familiar ya constituido.



La Sala que resuelve la presente apelación consideró que debía apartarse de dicho criterio. Así, esta Sala consideró que pueden ser objeto de patrimonio familiar en favor de la misma familia dos bienes: una casa habitación y un predio destinado a la agricultura, la artesanía, la industria o el comercio.

Por ello, al amparo del literal b.2) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, se solicitó la convocatoria a un Pleno Registral Extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer.

A.)

9. En el XLVII Pleno Registral Extraordinario convocado a dicho efecto, celebrado el 19-5-2009, se aprobó por mayoría que el criterio que debe prevalecer es el establecido en la Res. 989-2008-SUNARP-TR-L del 12-9-2008. Así, el criterio que debe prevalecer es el siguiente:

"Sólo puede ser objeto de patrimonio familiar la casa habitación o el predio destinado al sustento de los beneficiarios".

✶

Los fundamentos de dicho criterio son los siguientes:

a) El patrimonio familiar consiste en la afectación de un inmueble para que sirva de vivienda a los miembros de una familia o de un predio destinado a la artesanía, la agricultura, la industria o el comercio para proveer a dichas personas de una fuente de recursos que asegure su sustento, no pudiendo exceder de lo necesario para alcanzar los fines mencionados, según lo expresado por Héctor Cornejo Chávez.<sup>3</sup>

Asimismo, Alex Plácido Vilcachagua<sup>4</sup> señala que *"el patrimonio familiar es el régimen legal que tiene por finalidad asegurar la morada o el sustento de la familia, mediante la afectación del inmueble urbano o rural sobre el que se ha constituido la casa-habitación de ella o en el que se desarrollan actividades agrícolas, artesanales, industriales o de comercio, respectivamente. Con tal propósito, se precisa que el patrimonio familiar es inembargable, inalienable y transmisible por herencia"*.

En este sentido, el artículo 489° del Código Civil señala que puede ser objeto de patrimonio familiar la casa-habitación de la familia o un predio destinado a la agricultura, la industria, la artesanía o el comercio, siempre que la afectación no exceda de lo necesario para la morada o el sustento de los beneficiarios.

b) De acuerdo a lo expuesto, la constitución del patrimonio familiar no puede suponer que la afectación se realice sobre una pluralidad de bienes para poder de esa forma asegurar la morada o el sustento de la familia, pues de acuerdo con el propio artículo 489 del Código Civil antes mencionado, la afectación recae sobre *un solo predio o unidad inmobiliaria*

<sup>3</sup> CORNEJO CHÁVEZ, Héctor. "Derecho Familiar Peruano", Tomo II, Lima, 1988, pág. 287.

<sup>4</sup> PLÁCIDO VILCACHAGUA, Alex. En: Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica. Tomo III- Derecho de Familia, Primera Edición, julio 2003, pág. 296.,

## RESOLUCIÓN No. - 689 - 2009 - SUNARP-TR-L

que pertenece a la familia o que esta destinado a la agricultura, la artesanía, la industria o el comercio. Así, la posibilidad de optar por la afectación de un predio destinado a la casa-habitación o un predio en el que se desarrollen determinadas actividades económicas, no puede exceder de lo necesario para cumplir con la finalidad para la cual el patrimonio familiar fue constituido, esto es, el predio sirve de morada para los beneficiarios o para su sustento familiar.

Sobre el particular, Alex Placido precisa lo siguiente: "Ya se ha señalado que por el patrimonio familiar se afecta a favor de la familia un inmueble urbano o rural sobre el que se ha constituido la casa-habitación de ella o en el que se desarrollan actividades agrícolas, artesanales, industriales o de comercio, respectivamente. Al efecto de la afectación, se establece que el valor del inmueble no puede exceder de lo necesario para la morada o el sustento de los beneficiarios, sin referir ello a algún valor determinado. No obstante y en el momento actual, se infiere que no se podrá afectar más de un inmueble para los fines a los que responden el patrimonio familiar, sin considerarse su valor."<sup>5</sup> (el subrayado es nuestro).

Debe tenerse presente que en principio, el bien afectado con el patrimonio familiar, debe de estar afectado sólo para la morada de los beneficiarios o para el sustento familiar; sin embargo, de acuerdo con el artículo 491 del Código Civil los bienes para el patrimonio familiar pueden ser arrendados sólo en situaciones de urgente necesidad y de manera transitoria, debiendo para ello contar con la autorización previa del Juez.

c) La razón por la cual se plantean límites al patrimonio familiar respecto a la amplitud de su afectación (esto es, que sea un solo bien), encuentra su sustento en los excesos que se pueda cometer con la intangibilidad del predio afectado, pues de conformidad con el artículo 488 del Código Civil, respecto del predio que ha sido declarado patrimonio familiar, ya sea por el Juez o por el notario, recae un manto de protección y de amparo para la familia, al convertirlo en un bien inembargable e inalienable, pero que usada dicha figura de manera indebida puede desproteger a eventuales acreedores.

Sobre el tema, esta instancia este Tribunal a través de la resolución N° 028-2000-ORLC/TR, del 7 de febrero del 2000, ha emitido el siguiente pronunciamiento:

"(...) existen algunos predios cuyo destino no es servir como morada o residencia para miembros de una familia sino que, por la finalidad distinta de su uso, forman parte de la unidad de vivienda constituida por un departamento o vivienda, de lo que se desprende que la "casa-habitación" en el caso materia de alzada, está compuesto por la sumatoria de los mencionados ambientes aún cuando se ubiquen en niveles distintos y al margen de encontrarse registrados en distintas partidas como consecuencia de las exigencias del régimen de propiedad horizontal y del sistema del folio real, por cuanto las distintas unidades se encuentran vinculadas entre sí por ser conformantes de una edificación sobre la cual comparten bienes de dominio común.

Que, en consecuencia, se desprende que el concepto de "casa-habitación" recogido en nuestro ordenamiento civil incluye a aquellos inmuebles destinados a vivienda o residencia de un grupo familiar, haciéndose extensiva la afectación a otros predios que guarden una conexión con aquéllos, como son los estacionamientos y los depósitos. (...)"

<sup>5</sup> PLACIDO VILCACHAGUA, Alex. En: Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica. Tomo III- Derecho de Familia, Primera Edición, julio 2003, pág. 298.

10. Conforme al artículo b.2) del artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, el criterio antes referido, aprobado por mayoría, se incorpora en la presente resolución.

En tal sentido, conforme a dicho criterio, debe confirmarse la observación formulada, al no ser posible incorporar al patrimonio familiar, un predio destinado al sustento de los beneficiarios, cuando ya obra constituido patrimonio familiar sobre la casa habitación de la familia.

11. La Tercera Sala deja constancia de un resumen de los fundamentos por los que consideró que debía apartarse del criterio establecido en la Res. 989-2008-SUNARP-TR-L del 12-9-2008:



a) Como ya se ha señalado, la finalidad del patrimonio familiar es asegurar la morada y el sustento de la familia. Consideramos que no puede interpretarse que puede asegurarse ya sea sólo la morada (con exclusión del sustento) o sólo el sustento (con exclusión de la morada).

La Constitución Política del Perú dispone expresamente que la comunidad y el Estado protegen a la familia, y la reconoce como instituto natural y fundamental de la sociedad (Art. 4).

Por lo tanto, las normas objeto de análisis deben interpretarse bajo los alcances de esta disposición constitucional. Así, debe optarse por la interpretación conforme a la cual quede mejor protegida la familia. La familia queda mejor protegida cuando se asegura tanto su morada como su sustento, que cuando se asegura sólo su morada o sólo su sustento.

b) Contra la posición señalada en el numeral precedente podría arguirse que la constitución de patrimonio familiar sobre dos bienes (uno para morada y otro para sustento) podría afectar el derecho de los acreedores. Al respecto debe reiterarse en primer lugar que el procedimiento de constitución de patrimonio familiar prevé la publicación de avisos y el consiguiente derecho de oposición de quienes se consideren afectados.

De otra parte, en lo que respecta a los futuros acreedores (esto es, con respecto a las deudas que surjan con posterioridad a la constitución o modificación del patrimonio familiar) efectivamente se vería afectado su derecho, pero ello sería en resguardo y protección del interés primordial de la familia, con el objeto de cautelar su morada y su sustento.

c) Como ya se ha señalado, el artículo 501 del Código Civil permite expresamente la modificación del patrimonio familiar, observándose el mismo procedimiento que para su constitución. La norma sustantiva no establece restricción o límite alguno respecto a los aspectos del patrimonio familiar que podrán ser objeto de modificación. En tal sentido, la modificación podrá estar referida ya sea a los beneficiarios (incorporación o exclusión de beneficiarios), o al bien o bienes objeto de patrimonio familiar.

En consecuencia, en el procedimiento de modificación del patrimonio familiar ya sea judicial o notarial, podrá también modificarse el bien objeto de patrimonio familiar, sea para incorporar un nuevo bien en aquellos casos en que proceda o para excluir un bien o parte de él. En caso de exclusión de parte de un bien se requerirá que previa o simultáneamente se inscriba la independización respectiva cumpliendo los requisitos de ésta, en atención al principio de folio real.





## RESOLUCIÓN No. - 689 - 2009 - SUNARP-TR-L

En todo caso, como lo establece el artículo 489 del Código Civil, el patrimonio familiar no puede exceder de lo necesario para la morada o el sustento de los beneficiarios, por lo que la procedencia de la afectación debe ser evaluada por el Juez, o en su caso, por el Notario.

12. Habiéndose confirmado la observación formulada, para que proceda la inscripción de la inclusión como nuevo beneficiario del nieto de los otorgantes, Sebastián Alonso Santivañez Santos, en el patrimonio familiar constituido e inscrito sobre el predio ubicado en calle Coruña 221-225, Urb. 28 de julio, distrito de Pueblo Libre, inscrito en la partida N° 49029210, se sugiere al presentante desistirse - con las formalidades requeridas -, de la inscripción de la incorporación en el patrimonio familiar del inmueble signado como tienda N° 1 del edificio N° 1 tipo 2-B, distrito de Jesús María, que obra inscrito en la partida N° 40645187 del Registro de Predios de Lima.

Los derechos registrales se encuentran pagados.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Presidenta de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral



**SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS**  
Vocal del Tribunal Registral

**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Vocal del Tribunal Registral

