



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1321 -2018-SUNARP-TR-L

Lima, 06 JUN. 2018

APELANTE : ██████████
 TÍTULO : N° 2774314 del 26/12/2017.
 RECURSO : H.T.D. N° 22264 del 20/3/2018.
 REGISTRO : Predios de Lima.
 ACTO : Acumulación.

SUMILLA :

PATRIMONIO FAMILIAR SOBRE UNO DE LOS PREDIOS MATERIA DE ACUMULACIÓN

Procede la acumulación aun cuando sobre uno de los predios que se acumulan obre inscrito patrimonio familiar, el que se trasladará a la partida acumulada sin sufrir modificación alguna. Para extender el patrimonio familiar a la totalidad del predio acumulado se presentará título de modificación de patrimonio seguido en la vía notarial o judicial.



ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la acumulación de los predios inscritos en las partidas electrónicas Nrs. 47106729, 46762320 y N° 12440353 del Registro de Predios de Lima, ubicados en el distrito de Lince, provincia y departamento de Lima.

A tal efecto se presentan los siguientes documentos:

- Solicitud de acumulación de lotes suscrita por ██████████ 21/12/2017.
- Plano de acumulación de lotes (lámina AC-01) suscrito por el ingeniero ██████████.
- Plano de fábricas achuradas (lámina A-01) suscrito por el ingeniero civil ██████████.
- Plano catastral N° 035-2017-MDL-GSAT/SFTC del 22/9/2017 expedido por la Municipalidad distrital de Lince.

Con el reingreso del 12/2/2018 se presentó escrito de subsanación suscrito por ██████████

Con el reingreso del 2/3/2018 se presentó escrito de subsanación del 1/3/2018.

También forman parte del expediente venido en grado el Informe Técnico N° 1560-2018-SUNARP-Z.R.N°IX-OC del 17/1/2018 emitido por el especialista de Catastro de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Juan Alarcón Ortiz.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Marleny Karina Llajaruna Aguado observó el título en los siguientes términos:

Señor(es):

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):

ACUMULACION:

1. Visto el reingreso del 02/03/2018 se advierte que no adjunta documento alguno que subsane las observaciones formuladas en la eskuela del 23/02/2018, por lo que se reitera en su integridad. Cabe señalar que en el presente caso, la acumulación de los inmuebles inscritos en la partida N° 12440353 y partida N° 46762320 con la partida matriz N° 47106729 implica la modificación del predio y por consiguiente la modificación del patrimonio familiar inscrito en el asiento 000002 de la partida N° 12440353, el cual requiere ser modificado mediante instrumento público, el cual no ha sido presentado al reingreso. Por tanto, al no efectuar las aclaraciones correspondientes, se transcribe en su integridad las observaciones formuladas.

2. Respecto a este punto de observación se debe indicar que al constituirse Patrimonio Familiar, se identifica en forma expresa el predio sobre el cual recae dicha afectación a favor de los miembros de la familia que expresamente se señalan, en ese sentido, en el presente caso, al solicitarse la acumulación del mismo con el Interior A y el pasaje común, estaríamos frente a un predio distinto al que tuvo lugar la constitución del mencionado Patrimonio Familiar y su traslado a la nueva partida registral que se generaría al acumularse los predios, no resulta factible, pues ello constituiría una modificación implícita del patrimonio familiar constituido, lo que no puede ser realizada por el Registrador a mera voluntad del constituyente o de los beneficiarios, requiriéndose de la evaluación de su procedencia por el Juez o por el Notario, en referencia de si cumplen los requisitos exigidos para el patrimonio familiar normado en el art. 494° del Código Civil. Sírvase subsanar.

No habiendo subsanado este punto de observación se reitera:

"Asimismo, en la P.E. N° 12440353 se advierte que en el asiento D0001 consta la constitución de un Patrimonio Familiar a favor de [REDACTED], debiéndose aclarar si el mismo se extiende a la nueva unidad inmobiliaria debiendo para ello, presentar el instrumento público que lo extinga o lo amplien".

3. Por otro lado, en el escrito que se presenta en este reingreso, se indica que el patrimonio familiar se refiere a un área de 464.505 m²; sin embargo, según el asiento D00002 de la partida N° 12440353 dicha área es de 591.11m². Sírvase aclarar.

En relación al punto que antecede, se debe tener en cuenta, además, que el 133° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala expresamente que la inscripción del arrendamiento, derecho de uso, derecho de habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso pueden ser gravámenes y cargas que afectan parte del Predio, no encontrándose el Patrimonio Familiar entre ellos."

Sírvase subsanar a fin de continuar con la calificación del presente título.



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- El patrimonio familiar solo está referido al área [REDACTED] [REDACTED] corresponde al inmueble ubicado en Jr. Mariscal Miller N° 1707-1717-1721-1725 y Jr. Belisario Flores N° 191, inscrito en la partida N° 12440353. En ese sentido, no se extenderá a toda la nueva unidad inmobiliaria, debiéndose dejar constancia en la partida acumulada que esta solo se extiende al área de 591.11 m2 que corresponde al inmueble inscrito en la partida N° 12440353. Una vez efectuada la acumulación, se solicitará que se modifique el patrimonio familiar, previo asunto no contencioso de competencia notarial.

- El artículo 488 del Código Civil sólo prohíbe que el bien materia de patrimonio familiar pueda ser embargado o transferido, no existiendo disposición alguna que prohíba que se modifiquen las características físicas del predio o que sea acumulado. En el caso de una acumulación, el traslado de la carga se hará en forma automática al predio acumulado, pero sin que lo haga extensivo al área que no fue materia del asunto no contencioso de competencia notarial, para lo cual, precisamente, es acto previo y necesario para la modificación del patrimonio familiar, la anterior acumulación en una sola unidad inmobiliaria.

- No es posible realizar un proceso de modificación de patrimonio familiar, tal como lo plantea la Registradora, ya que de acuerdo a lo regulado en el artículo 489 del Código Civil, solo puede ser objeto del patrimonio familiar: la casa habitación de la familia o un predio destinado a la agricultura artesanía, industria o comercio. Por ello, no sería factible iniciar un proceso no contencioso de "constitución" de patrimonio sobre dos partidas registrales, pues se estaría constituyendo patrimonio sobre más de un predio. Lo correcto es que se inscriba la acumulación tal como se solicita, y luego acumulados los dos predios que actualmente ya son una sola unidad, se inicie el asunto no contencioso de competencia notarial logrando que el patrimonio familiar se extienda a todo el predio.

- Lo expuesto anteriormente, ya se efectuó respecto de los predios que conforman uno de los inmuebles objeto de la acumulación materia de rogatoria, como se desprende de los antecedentes registrales. En dichas inscripciones se solicitó, en primera instancia, que en la partida acumulada se deje constancia que el patrimonio solo se extendía al área de 464.505 m2. que correspondía al inmueble inscrito en la partida N° 1198918. Lo señalado se encuentra inscrito en el asiento D00001 de la partida 12440353. Posteriormente se solicitó la modificación del patrimonio familiar donde se solicitó ampliar el mismo a toda la partida acumulada, acto que se inscribió en el asiento D00002 de la partida 12440353.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. Partida Matriz

A foja 331-336 del tomo 315 que continúa en la partida N° 47106729 del Registro de Predios de Lima, corre inscrita la edificación situada en la esquina formada por las calles [REDACTED] o [REDACTED] al [REDACTED], constituido por parte del lote N° 11 de la Mz. N° 83 de la urbanización fiscal [REDACTED]. La



edificación de dos pisos, destinada a casa habitación, compuesta de dos departamentos con frente a la calle y dos interiores, tiene un área de 302.77 m2.; de dicha extensión corresponde a la construcción propiamente 274.77 m2 y 28.00 m2 estaban ocupados por un pasaje central y un patio.

Antes de la edificación el terreno tenía una extensión de 680.00 m2., del cual se independizó un área de 377.23 m2. (en la partida tomo 320 fojas 187 que continúa en la partida N° 47216214), conforme a la anotación indicada al margen izquierdo de la foja 331 del tomo 315.

A foja 334 del tomo 315 se anotaron las independizaciones de las siguientes unidades inmobiliarias:

- A foja 159 del tomo 700 (que continúa en la partida N°46762320) se independizó el inmueble interior letra "A" con 62.10 m2.
- A foja 165 del tomo 700 (que continúa en la partida N°46762339) se independizó el inmueble interior letra "B" con 62.10 m2.
- A foja 171 del tomo 700 (que continúa en la partida N°46762347) se independizó el inmueble interior letra "C" con 64.505 m2.
- A foja 177 del tomo 700 (que continúa en la partida N°46762355) se independizó el inmueble interior letra "D" con 87.275 m2.



En el asiento 7, foja 335 del tomo 315 consta inscrita la modificación de área después de las independizaciones efectuadas, quedando reducida a una extensión superficial de 26.775 m2 y está conformada por un pasaje y hall central de distribución de los cuatro inmuebles independizados.

2. Partidas independizadas

2.1 Foja 159-162 del tomo 700 que continúa en la partida N° 46762320 del Registro de Predios de Lima

El inmueble pasaje interior de [REDACTED] del distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, se encuentra inscrito a foja 159-162 del tomo 700 que continúa en la partida N° 46762320 del Registro de Predios de Lima, siendo su propietario [REDACTED]

2.2 Partida N° 12440353 del Registro de Predios de Lima

El inmueble ubicado en Av. Mariscal Miller N° 1701-1717-1721-1725-1727 interior [REDACTED] del distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, se encuentra inscrito en la partida N° 12440353 del Registro de Predios de Lima, siendo su titular registral [REDACTED]

Asimismo, se constata que proviene de la acumulación de las partidas N° 11989188 (acumulación de las partidas N° 46762355 y N° 47216214), N° 46762347 y N° 46762339 (unidades inmobiliarias independizadas de la partida matriz).

En el asiento D00001 consta inscrito el patrimonio familiar que sobre el inmueble inscrito en esta partida ha constituido su titular registral [REDACTED]

Así consta en escritura pública del 21/5/2007 otorgada ante notario de Lima [REDACTED]. Dicho asiento proviene del traslado del asiento D0002 de la partida N° 11989188, dejándose constancia que el patrimonio familiar sólo está referido a un área de 464.505 m2 que correspondía al inmueble ubicado [REDACTED] que se acumula en esta partida.

En el asiento D00002 consta inscrita la modificación del patrimonio familiar inscrito en el asiento D00001, en el sentido que el patrimonio familiar constituido a favor de [REDACTED] se amplía a 591.11 m2. (área total del inmueble). Así consta en escritura pública del 7/3/2013 otorgada ante notario de Lima Sofía Inés Ode Pereyra.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Nora Mariella Aldana Durán. Con el informe oral del notario Jorge Luis Gonzales Loli.



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

- Si procede la acumulación cuando en la partida de uno de los predios que se acumula obra inscrita la constitución de patrimonio familiar.

V. ANÁLISIS



1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

El Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.



2. Cabe indicar que el artículo 32 del RGRP señala que la calificación registral también comprende: "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."

Esto significa que cuando se presenta un título para su inscripción, el Registrador debe verificar que los documentos que ha presentado el usuario cumplan con lo establecido en las normas legales y reglamentarias que resulten aplicables al acto rogado.



3. Ahora bien, el artículo 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) regula la acumulación de predios del siguiente modo:

"La acumulación es el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios. Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados.

Son requisitos para su procedencia, que:

a) Los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad, salvo los casos de las secciones de dominio exclusivo en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando constituyan una unidad funcional y la falta de continuidad de tales secciones esté determinada por la existencia de dicho régimen;

b) **Pertenezcan al mismo propietario;**

c) **Sea solicitada por el propietario de los predios en mérito a documento privado con firma certificada notarialmente** que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación, de ser el caso;

d) **Se presente plano de acumulación autorizado por el profesional competente**, salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y ésta retome su descripción primigenia. Si la fábrica inscrita en alguna de las partidas cuya acumulación se solicita no contase con información gráfica en el Registro, debe graficarse en el plano el área o áreas ocupadas por la fábrica;

e) Se presente el plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso, salvo se trate de acumulación de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes regulados en la Ley No. 27157.

Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, el documento a que se refiere el literal c) será otorgado por el funcionario autorizado, el que no requerirá certificación notarial.

En el caso de solicitudes formuladas por entidades con facultades de saneamiento, la acumulación se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes." (El resaltado es nuestro).

Es decir, para poder acumular dos o más predios, se requiere entre otros requisitos que constituyan un solo todo sin solución de continuidad, y que pertenezcan al mismo propietario.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de la acumulación de los predios registrados en las partidas Nrs. 47106729, 46762320 y N° 12440353 del Registro de Predios de Lima.

De la revisión de lo publicitado en el Registro, apreciamos lo siguiente:

- **Partida matriz N° 47106729** (continuación de fojas 331-336, tomo 315)

Edificación situada en la esquina formada por las calles [REDACTED]

[REDACTED] que luego de las independizaciones de las unidades inmobiliarias (interiores A, B, C y D) quedó reducida a una extensión superficial de 26.775 m² y está conformada por un pasaje y hall central de distribución de los interiores independizados.

- **Partida N° 46762320** (continuación de foja 159-162 tomo 700)



RESOLUCIÓN No. - 1321 -2018-SUNARP-TR-L



Av. Mariscal Miller N° 1727 interior letra "A" del distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, con 62.10 m2. Su propietario es [REDACTED]

- Partida N° 12440353 del Registro de Predios de Lima

Inmueble acumulado de las partidas N° 11989188 (acumulación de las partidas N° 46762355 y N° 47216214), N° 46762347 y N° 46762339 (unidades inmobiliarias independizadas de la partida matriz): Av. Mariscal Miller N° 1701-1717-1721-1725-1727 interior letra "B"-1729 letra "C" y Jr. Belisario Flores N° 191 del distrito de Lince, provincia y departamento de Lima. Su propietario es Jorge Luis Gonzales Loli (asiento C00001).

En el asiento D00001 obra inscrito lo siguiente:

Gravámenes y cargas: Patrimonio familiar

Sobre el inmueble inscrito en esta partida su titular registral [REDACTED] ha constituido patrimonio familiar, a favor de sí mismo y de su menor hija Ariana Del Carmen Gonzales Ticlla. Dicho asiento proviene del traslado del asiento D0002 de la partida N° 11989188, dejándose constancia que el patrimonio familiar sólo está referido a un área de 464.505 m2. que correspondía al inmueble ubicado [REDACTED] que se acumuló en esta partida.



Dicho patrimonio familiar fue modificado conforme consta en el asiento D00002:

Se modifica el patrimonio familiar inscrito en el asiento D00001, en el sentido que el patrimonio familiar constituido a favor de [REDACTED] se amplía al total del área del inmueble: 591.11 m2.

5. Conforme a las partidas que son objeto de acumulación, se aprecia que en la partida N° 12440353 del Registro de Predios de Lima consta inscrita la constitución de Patrimonio Familiar a favor de [REDACTED], respecto al total del área del inmueble: 591.11 m2.

Esta circunstancia, motivó la denegatoria de inscripción del presente título, sustentada en que la acumulación de los inmuebles inscritos en la partida N° 12440353 y N° 46762320 con la partida matriz N° 47106729 implica la modificación del predio y por consiguiente la modificación del patrimonio familiar inscrito en la partida N° 12440353, el cual requiere ser modificado mediante instrumento público en virtud a proceso no contencioso seguido ante Juez o Notario, definiendo si se extiende a la nueva unidad inmobiliaria o se extingue.

Por tanto, corresponde a este colegiado determinar si procede la acumulación de dos o más predios cuando uno de ellos ha sido objeto de patrimonio familiar y si para ello se requiere modificar o no el patrimonio familiar constituido.

6. 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 beneficiados 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.



7. 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).

8. Hasta antes de la vigencia de la 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 proceso 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 proceso de aprobación judicial, que se rige por el proceso no contencioso. Este proceso también se encuentra regulado en el Código Procesal Civil (artículos 795 al 801).

El proceso notarial - que es similar -, se encuentra regulado en la Ley 26662.

9. 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 proceso 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).

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



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

1. La casa habitación de Ja 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.

11. 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 de la Ley 26662 hace referencia al “certificado de gravámenes del predio”.

12. 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 subsistir¹.

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 familia².

13. 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 Tercera Sala del año 2009 consideró que debía apartarse de dicho criterio. Así, dicha Sala consideró que podían 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.

14. 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:

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

Los fundamentos de dicho criterio fueron 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 Chávez³.

Asimismo, Alex Plácido Vilcachagua⁴ 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,*

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

² Op.Cit.p.311.

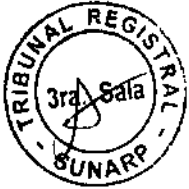
³ CORNEJO CHÁVEZ, Héctor. "Derecho Familiar Peruano". Tomo II, Lima, 1988, página 287.

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

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* que pertenece a la familia o que está 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 lo 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”⁵* (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

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

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 un 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.

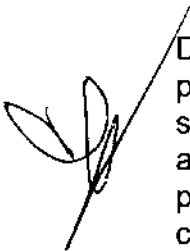
Que, en consecuencia, se desprende que el concepto de "casa-habitación" recogido en nuestro ordenamiento civil incluye a aquellos inmuebles destinados a vivienda o residencia de un grupo familiar, haciéndose extensiva la afectación a otros predios que guarden una conexión con aquéllos, como son los estacionamientos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



De otra parte, en el CXV Pleno del Tribunal Registral del 12/12/2013 se aprobó acuerdo siguiente:


CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL

"No corresponde a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial, en los títulos referidos a los asuntos no contenciosos de competencia notarial".



Dicho Pleno se convocó para definir el criterio a seguir cuando el Notario, en el proceso no contencioso de constitución o modificación de patrimonio familiar, señala como beneficiarios a personas distintas a las previstas taxativamente en el art. 495 del Código Civil. Se concluyó que tanto en el proceso de constitución de patrimonio familiar como en todos los demás procesos no contenciosos de competencia notarial, las instancias registrales no pueden cuestionar los actos procedimentales ni el fondo de la declaración notarial.

Por lo tanto, las instancias registrales no podrían cuestionar que la casa habitación de la familia sobre la que se constituye patrimonio familiar obre inscrita en dos o más partidas, pues compete al Notario examinar si a pesar de ello se trata de una unidad (la casa habitación, en la que pueden obrar inscritos en distintas partidas los estacionamientos, depósitos, etc). Lo mismo sucede con el predio destinado al sustento de la familia, correspondiendo al Notario y no a las instancias registrales determinar si el patrimonio familiar puede extenderse a áreas que antes conformaron predios independientes y si ello no excede de lo necesario para el sustento de los beneficiarios.



16. En este caso no se ha presentado título de modificación del patrimonio familiar inscrito. Por lo tanto, el patrimonio familiar no se modifica en lo absoluto: permanece tal como obra inscrito (conforme a la modificación del patrimonio ya inscrita). La cuestión que debe definirse es entonces si procede la acumulación de un predio sobre el que obra inscrito patrimonio familiar, con otro predio, cuando no se ha presentado título de modificación del patrimonio familiar.

Resultaría entonces que sólo sobre parte del predio acumulado recaería patrimonio familiar, y no sobre la integridad del predio acumulado. Al acumular la partida de un predio afecto a patrimonio familiar con la de otro predio, acaba resultando que parte del predio está afecta a patrimonio familiar y el resto, no.

La cuestión planteada no es sencilla ni clara.

17. Señala el apelante que ninguna norma prohíbe que se modifiquen las características físicas del predio objeto de patrimonio familiar. Añade que una vez efectuada la acumulación se solicitará la modificación del patrimonio familiar para que se haga extensivo a todo el predio, previo proceso no contencioso notarial. Indica que mientras los dos predios no constituyan un único predio (por efecto de la acumulación) no podrá tramitar la modificación del patrimonio familiar, ya que éste sólo puede recaer en un único predio y no en dos.

Precisa que con anterioridad ya se ha acumulado del modo antes descrito, luego de lo cual se modificó el patrimonio familiar tal como obra inscrito.

En apoyo de esta posición debe señalarse que efectivamente, el propietario de un predio afecto a patrimonio familiar no está impedido, expresamente, de acumularlo con otro u otros predios. Y ciertamente es improbable (aunque no imposible) que en vía notarial o judicial se modifique el patrimonio familiar inscrito señalando que se extiende sobre otro predio colindante obrante en otra partida. Esto es, si la intención del propietario es solicitar la modificación del patrimonio familiar para que se extienda a la totalidad del predio acumulado, es probable que para lograr dicho objetivo requiera que, a nivel registral, se trate de un único predio.



Decimos que no es imposible que el patrimonio familiar se inscriba sobre dos o más partidas, pues si el Notario o Juez concluyera que se trata de una unidad destinada al sustento de los beneficiarios, esto es si declara que se trata de una unidad destinada a la agricultura, artesanía, industria o comercio, necesaria para el sustento de los beneficiarios, inscrita en dos o más partidas, no existiría impedimento para inscribir el patrimonio familiar sobre las partidas involucradas. Aspecto relativo al fondo que no podría ser cuestionado por las instancias registrales, conforme al acuerdo antes citado. En sentido similar ya se ha pronunciado esta instancia en la resolución N° 028-2000-ORLC/TR del 7/2/2000 antes citada, en la que se concluyó que procede la inscripción del patrimonio familiar aunque recaiga sobre distintas partidas registrales, que conforman la misma unidad.

18. Se reitera entonces que para modificar el patrimonio familiar y extenderlo al predio colindante con el que conformaría una unidad dedicada al comercio o industria para el sustento de los beneficiarios, es probable que el Notario o Juez requiera que obre inscrito en una única partida. En dicho caso, si se denegara la acumulación solicitada, el propietario se vería impedido de solicitar la modificación del patrimonio familiar para poderlo extender a la totalidad de la unidad dedicada al sustento de los beneficiarios. Ello perjudicaría a los beneficiarios, pues les impediría la protección de la (totalidad) de la unidad de industria o comercio necesaria para su sustento.

19. Debe añadirse que conforme al artículo 68 del RIRP en los casos en que **dos o más** predios materia de acumulación estén gravados con hipoteca u otro derecho real de garantía, será necesario presentar escritura otorgada por los titulares de los derechos reales de garantía constituidos, expresado su conformidad a la acumulación y determinando el rango de dicha garantías.

Igualmente, en el caso que **dos o más** predios materia de acumulación se encuentren afectados por medidas cautelares se requerirá la autorización del órgano jurisdiccional o administrativo respectivo, así como el rango que les corresponderá. Igualmente se requiere la conformidad y autorización

antedichas en caso concurren derechos reales de garantía con medidas cautelares.

En cambio, cuando sólo obra gravamen en una de las partidas materia de acumulación (y no en dos o más), el gravamen simplemente se traslada a la nueva unidad que se constituye, sin requerir de conformidad o autorización alguna.

En este caso, sólo obra inscrito el patrimonio familiar en una de las partidas materia de acumulación, por lo que no cabría exigir conformidad o autorización alguna.

De otra parte, como es evidente, la acumulación no altera en lo absoluto y mucho menos extingue a esta institución de amparo de la familia, pues la acumulación no es causal de extinción del patrimonio familiar⁶.



20. La Registradora considera que no es procedente que sobre una parte de un predio recaiga patrimonio familiar y sobre la otra parte, no. Es por ello que ella exige título de modificación del patrimonio familiar (en proceso no contencioso notarial o judicial), para que éste afecte a la nueva unidad inmobiliaria resultante de la acumulación, o de lo contrario, se extinga.

La Registradora señala que si bien el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) permite el gravamen o carga sobre parte del predio, dicha norma sólo se refiere al arrendamiento, uso, habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso, y no al patrimonio familiar. Y efectivamente, como lo señala la Registradora, la norma no comprende, textualmente, al patrimonio familiar.

Abona a favor de esta posición la diferencia sustancial que tiene el patrimonio familiar con respecto a los gravámenes enumerados en el citado artículo 133: el patrimonio familiar impide la transferencia del predio y también impide el gravamen del predio.

En cambio, los predios arrendados, afectos a uso, habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso, sea que dichos gravámenes afecten todo o sólo parte del predio, no tienen limitación alguna para ser enajenados o gravados.

El problema que presenta la acumulación solicitada tiene relación con el principio de especialidad, pues al acumularse los predios pasarían a constituir una única finca, pero respecto a la que sólo una parte material podría ser enajenada o gravada y la otra parte – la protegida con el patrimonio familiar –, no.

⁶ Artículo 499°.- El patrimonio familiar se extingue:

1. Cuando todos sus beneficiarios dejan de serlo conforme al Artículo 498°.
2. Cuando, sin autorización del juez, los beneficiarios dejan de habitar en la vivienda o de trabajar el predio durante un año continuo.
3. Cuando, habiendo necesidad o mediado causa grave, el juez, a pedido de los beneficiarios, lo declara extinguido.
4. Cuando el inmueble sobre el cual recae fuere expropiado. En este caso, el producto de la expropiación debe ser depositado en una institución de crédito para constituir un nuevo patrimonio familiar. Durante un año, el justiprecio depositado será inembargable. Cualquiera de los beneficiarios puede exigir dentro de los seis primeros meses, que se constituya el nuevo patrimonio. Si al término del año mencionado no se hubiere constituido o promovido la constitución de un nuevo patrimonio, el dinero será entregado al propietario de los bienes expropiados.

Las mismas reglas son de aplicación en los casos de destrucción del inmueble cuando ella genera una indemnización.

21. Como puede apreciarse, conforme al principio de especialidad, y por las prohibiciones de enajenar y gravar que implica el patrimonio familiar, no es procedente que sobre parte de un predio se constituya patrimonio familiar. Para ello es necesario que la parte afecta a patrimonio familiar se independice.

Sin embargo en este caso no se está solicitando la inscripción de la constitución de patrimonio familiar sobre parte de un predio: el patrimonio familiar ya obra inscrito. Lo que se está solicitando es la acumulación de predio objeto de patrimonio familiar con predio colindante, acumulación que no se encuentra impedida de solicitar el propietario.

En tal sentido, si luego de la acumulación – y mientras no se modifique e inscriba la modificación del patrimonio familiar, extendiéndolo a la totalidad del predio acumulado –, el propietario quisiera transferir la parte del predio no afecta al patrimonio familiar, ello no podría inscribirse en la misma partida acumulada, pues en una misma partida no pueden figurar como propietarios de partes materiales dos distintos propietarios. En dicho caso se requeriría independizar la parte no afecta al patrimonio familiar para poder inscribir la transferencia. Lo mismo sucedería si el propietario quisiera constituir hipoteca sobre la parte del predio no afecta al patrimonio familiar. De manera similar, para anotar embargo u otro gravamen sobre la parte no afecta a patrimonio familiar se requeriría independizar dicha parte.



En dichos casos, bastaría con desacumular los predios, lo que no requiere de autorización municipal alguna conforme al artículo 60 del RIRP, retornando en dicho supuestos los predios a su descripción originaria.

22. Debe además tenerse en cuenta que el patrimonio familiar es una institución de amparo de la familia. Conforme al artículo 4 de la Constitución, la comunidad y el Estado protegen especialmente al niño, al adolescente, a la familia, y reconoce a la familia como instituto natural y fundamental de la sociedad.

Por lo tanto, ante el vacío normativo antes señalado (esto es, si es posible o no acumular un predio sobre el que obra inscrito patrimonio familiar, con otro predio) debe optarse por la interpretación que favorezca la inscripción, tal como lo manda el artículo 31 del RGRP, más aun cuando estamos frente a una institución de amparo de la familia.

El solicitante requiere la acumulación para poder solicitar la modificación del patrimonio familiar, el que en virtud a dicha modificación se extendería a la totalidad del predio acumulado por tratarse de una unidad (lo que será evaluado por el Juez o Notario ante quien se solicite la modificación del patrimonio familiar). Ello favorecería a la familia, pues facilitaría que el patrimonio familiar se extienda sobre la integridad de la unidad de industria o comercio necesaria para el sustento de los beneficiarios.

En cuanto al área del predio sobre la que recae el patrimonio familiar, sólo cabe considerar la inscrita y no la indicada en el reingreso.

Por todo lo expuesto, corresponde **dejar sin efecto** la observación formulada por la Registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER su inscripción** previo pago de los derechos registrales en caso de corresponder, conforme los fundamentos expresados en el presente análisis.

Regístrese y comuníquese.



Mirtha Rivera B
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral

MILAGRITOS ELVA AURORA LÚCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral