



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 2290 -2020-SUNARP-TR-L****Lima, 09 de diciembre del 2020**

APELANTE : [REDACTED]
TÍTULO : N° 1407686 del 10/9/2020.
RECURSO : H.T.D. N° 26284 del 4/11/2020.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Constitución de patrimonio familiar.

SUMILLA :**PATRIMONIO FAMILIAR**

No corresponde a las instancias registrales cuestionar los aspectos y requisitos de procedencia y fondo del procedimiento notarial no contencioso de patrimonio familiar.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, a través del Sistema de Intermediación Digital (SID) de la Sunarp, la inscripción de la constitución de patrimonio familiar otorgada a favor de [REDACTED], soltero, respecto de las cuotas ideales que le corresponden sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 44168928 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se remitió a través del SID la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública de constitución familiar del 3/9/2020 otorgada ante notario de Lima [REDACTED]
- Parte notarial de la escritura pública aclaratoria de constitución familiar del 7/10/2020 otorgada ante notario de Lima [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima [REDACTED] denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:



“REINGRESO

Acto: Patrimonio familiar

Antecedente: partida N° 44168928

Con el instrumento público aclaratorio otorgado con fecha 07/10/2020 y reingresado con fecha 09/10/2020, se ha subsanado el último párrafo de la observación anterior, por lo que se reitera solo la parte subsistente:

El escrito presentado no subsana la observación formulada por cuanto el criterio adoptado por el Tribunal en el Pleno referido, corresponde a los actos específicos de Prescripción Adquisitiva, no siendo vinculante al Registrador ni al presente caso.

Por otro lado, cabe indicarle que esta instancia no está cuestionando los actos ni procedimientos que ha efectuado el Notario Público, ni limitando el derecho de propiedad del constituyente sino el cumplimiento de las normas que sustentan el patrimonio familiar. Tenemos que el Código Civil no señala expresamente que esta institución no procede sobre cuotas ideales, sin embargo, de la interpretación conjunta de los artículos pertinentes se puede entender que la constitución de patrimonio familiar sólo procede sobre la totalidad del predio o sobre una parte material del mismo. En tal sentido, si considera que el patrimonio familiar se está constituyendo sobre [REDACTED] pues deberá así indicarlo y procederse a su independización previa.

Se deja constancia que no se subsanó el punto N° 2 de la observación anterior, sin perjuicio de lo indicado se reitera en todo su extremo:

Por lo expuesto se reitera el siguiente texto:

"Se solicita mediante el presente la constitución de patrimonio familiar sobre el 0.206% de acciones y derechos que tiene el constituyente [REDACTED] [REDACTED] i sobre el predio registrado en la partida N° 44168928 (C 00212). Al respecto cabe indicarle lo siguiente:

El artículo 969 del Código Civil señala que "hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas". De esta definición podemos deducir que la copropiedad es el derecho de propiedad que sobre el total de un mismo bien y sobre cada una de sus partes tienen dos o más personas conjuntamente; es así, que constituye una indivisión en virtud de la cual cada copropietario tiene sobre la totalidad de un mismo bien y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica. La pertenencia sobre el bien es de manera indivisa, es decir, no corresponde a cada copropietario una parte material del mismo, respecto del cual pueda ejercerse un derecho de dominio exclusivo.

La constitución de patrimonio debe recaer sobre un predio, predio que debe ser habitado por los beneficiarios o servir para su sustento, mediante su explotación efectiva; es así que si los beneficiarios dejaran de habitar en la vivienda o de trabajar el predio durante un año continuo, sin autorización judicial el patrimonio familiar se extinguiría.

En ese sentido, siendo que en la copropiedad a cada copropietario le corresponde una cuota ideal (acciones y derechos), no una parte física del predio, no procede admitir la constitución de patrimonio familiar efectuada por [REDACTED] sobre el 0.206% de



RESOLUCIÓN No. - 2290 -2020-SUNARP-TR-L

acciones y derechos, por cuanto dicho copropietario solo tiene una cuota ideal sobre el predio, su dominio se ejerce de manera ideal y no concreta, concreción que solo podría lograrse si el constituyente tuvieran el 100 % de las acciones y derechos del bien o en todo caso cuando proceda a la independización correspondiente."

Base Legal: art. 2011 del C.C., numeral V del Título Preliminar, art. 31 y 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Al levantar la observación formulada invocó el acuerdo plenario CXV porque sí tiene vinculación con el presente caso, pues para adoptar dicho criterio se tomó como sustento legal la Directiva N° 013-2003-SUNARPSN aprobada por Resolución N° 490-2003-SUNARP-SN, que en el numeral 5.2. se señala que no le está permitido a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales que en virtud de la Ley N° 27333 y demás normas son competencia del notario, así como el fondo o la motivación de la declaración notarial. En los antecedentes de la directiva se consigna que conforme lo señala el artículo 12 de la Ley N° 26662 el documento notarial es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, razón por la cual se concluye que no corresponde a la instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario en virtud de lo expresamente estipulado por las leyes pertinentes, para emitir la declaración correspondiente, ni corresponde por ende calificar el fondo o motivación de la declaración notarial. Esta aseveración tiene también sustento en el procedimiento para solicitar una constitución de patrimonio familiar pues no basta con la sola manifestación de voluntad del constituyente, pues se requiere de un procedimiento ya sea ante un Juez o Notario, quien evaluará su procedencia, la publicitará y concluirá con la declaración de la constitución de patrimonio familiar, todo esto al interior del procedimiento.
- Teniendo en cuenta ello, no solamente son aplicables a los asuntos notariales antes mencionados sino además para todos los procedimientos notariales no contenciosos por tener similar naturaleza y por cuanto rige para todos esos procedimientos el artículo 23 de la Ley N° 26662 en el que se fundamenta el numeral 5.2. de la Directiva señalada.
- No se presenta el mismo supuesto de la Resolución N° 399-2010-SUNARP-TR-L del 19 de marzo del 2010 que sirve de sustento para denegar la inscripción, porque el predio se encuentra inscrito en una partida de muchas acciones y derechos, ya que no se ha realizado la habilitación urbana, ni se podrá realizar pues a la fecha existen muchos copropietarios. Sin embargo, el predio no se encuentra indiviso porque



RESOLUCIÓN No. - 2290 -2020-SUNARP-TR-L

cada uno de los copropietarios tiene su propiedad individualizada por manzana, correspondiéndole al predio materia de inscripción de constitución de patrimonio familiar la manzana A, lote 20, como se acredita con el autoavalúo de la Municipalidad de San Martín de Porres.

- Teniendo en cuenta lo precisado en el punto anterior, si la constitución de patrimonio familiar se ha dado sobre acciones y derechos: eso es: sobre partes no materiales del bien, no le corresponde al registrador verificar la adecuación de esta constitución a las normas del Código Civil, pues de acuerdo a las razones expuestas, ello corresponde al fondo de la motivación del notario ante quien se tramitó dicho procedimiento no contencioso. Sin embargo, el registrador no solo está calificando los actos procedimentales realizados por el Notario que se encuentra prohibido por lo señalado en el primer párrafo del presente recurso; sino que además ahora es un intérprete de las normas, pues manifiesta que, si bien no se menciona que el patrimonio familiar no se puede dar por cuotas ideales, de su interpretación personal llega a la conclusión que sólo procede sobre la totalidad del predio o sobre una parte material del mismo.
- De conformidad a la partida registral que se adjuntó; el dominio del titular que constituye el patrimonio familiar recae sobre una cuota ideal, por lo que debe entenderse que sobre éste se constituye el patrimonio familiar, atendiéndose a que como se ha mencionado sobre la partida registral no se inscribió la habilitación urbana, no constituyendo así la referencia a la totalidad del predio, un impedimento para la inscripción cuando podemos identificar el objeto de la constitución como son las acciones de [REDACTED]. Finalmente, el patrimonio familiar consiste en la afectación de un inmueble para que sirva de vivienda para los miembros de una familia, no pudiendo exceder de lo necesario para la morada o el sustento de los beneficiarios, por lo tanto, conforme lo prescribe el artículo 490 del Código Civil: "la constitución de 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". Por tanto, la propiedad continúa detentándola en este caso [REDACTED] teniendo como finalidad con la solicitud de constitución de patrimonio familiar, resguardar el bien para el uso y disfrute de su menor hija.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 44168928 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida corre inscrito el inmueble constituido por las parcelas 10235 y 10245 del fundo Santa Rosa, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.



RESOLUCIÓN No. - 2290 -2020-SUNARP-TR-L

En el asiento C 00212 aparece registrado que [REDACTED] [REDACTED] i, de estado civil soltero, adquirió el 0.206% de acciones y derechos del inmueble registrado en esta partida en mérito a la compraventa otorgada por su anterior propietaria, la Asociación de Vivienda Paraíso Florido mediante escritura pública del 4/11/2014 extendida ante notaria de [REDACTED]

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Karina Rosario Guevara Porlles.

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

- Si corresponde a las instancias registrales cuestionar los aspectos y requisitos de procedencia y fondo del procedimiento notarial no contencioso de patrimonio familiar.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado se solicita la inscripción del patrimonio familiar a favor de [REDACTED] respecto de la cuota ideal que al señor [REDACTED] le corresponde sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 44168928 del Registro de Predios de Lima.

La inscripción ha sido denegada porque a criterio del registrador no procede la constitución de patrimonio familiar sobre alícuotas.

El apelante, por su lado, manifiesta su disconformidad con esta decisión, argumentando que no le corresponde al registrador público verificar la adecuación de la constitución de patrimonio familiar a las normas del Código Civil, pues ello atañe al fondo de la motivación del notario ante quien se tramitó el procedimiento no contencioso.

Corresponde en consecuencia dilucidar tal aspecto y determinar si procede la inscripción.

2. El patrimonio familiar consiste en la afectación de un inmueble para que sirva de vivienda para los miembros de una familia o en la afectación 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 Chávez¹. En similar

¹ CORNEJO CHÁVEZ, Héctor. Derecho Familiar Peruano. Tomo II. Lima, 1988, pág. 287.



RESOLUCIÓN No. - 2290 -2020-SUNARP-TR-L

sentido se expresa Eduardo A. Zannoni², al señalar que esta institución consiste en la afectación de un inmueble urbano o rural a la satisfacción de las necesidades del sustento y de la vivienda del titular y su familia y, en consecuencia, se lo sustrae a las contingencias económicas que pudieran provocar, en lo sucesivo, su embargo o enajenación.

Pueden constituir patrimonio familiar cualquiera de los cónyuges sobre bienes de su propiedad, los cónyuges de común acuerdo sobre los bienes de la sociedad, el padre o madre que haya enviudado o se haya divorciado, sobre bienes propios; el padre o madre solteros sobre bienes de su propiedad; cualquier persona dentro de los límites en que pueda donar o disponer libremente en testamento³; pudiendo ser beneficiarios del patrimonio familiar sólo los cónyuges, los hijos y otros descendientes menores o incapaces, los padres y otros ascendientes que se encuentren en estado de necesidad y los hermanos menores o incapaces del constituyente⁴.

Entonces la constitución de patrimonio familiar no transfiere la propiedad del bien a favor de los beneficiarios, la propiedad continúa detentándola el constituyente y los beneficiarios adquieren sólo el derecho de disfrutar de los bienes.

3. Respecto a los bienes objeto del patrimonio familiar, el artículo 489 del Código Civil señala que pueden ser:

“(…)

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”.

Al respecto Alex Plácido Vilcachagua señala 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

² ZANNONI, Eduardo A. Derecho de Familia. Tomo I. Buenos Aires, 1981, pág. 610.

³ De conformidad con el artículo 493 del Código Civil.

⁴ Así lo establece taxativamente el artículo 495 del Código Civil.



RESOLUCIÓN No. - 2290 -2020-SUNARP-TR-L

podrá afectar más de un inmueble para los fines a los que responden el patrimonio familiar, sin considerarse su valor”⁵.

Con relación a la interpretación de dicho artículo, en el XLVII Pleno del Tribunal Registral⁶ se aprobó el siguiente acuerdo:

OBJETO DE PATRIMONIO FAMILIAR

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

Con este criterio se descartó la postura de que el patrimonio familiar puede recaer sobre dos predios, uno para casa habitación y el otro ser destinado al sustento de los beneficiarios, establecida en la Resolución N° 689-2009-SUNARP-TR-L del 19 de mayo de 2009.

Así, puede ser objeto de patrimonio familiar la casa habitación de la familia o un predio destinado a una de las actividades señaladas en el inciso 2 del artículo 489 del Código Civil. Sin embargo, esto no impide que el predio afectado por el patrimonio familiar pueda ser destinado a vivienda y parte de ella al desarrollo de algunas de las mencionadas actividades; en dicho supuesto, también estamos hablando de un predio.

4. El patrimonio familiar es una institución de amparo de la familia que resguarda el bien para el uso y disfrute de los beneficiarios.

En el Código Civil se regula para su constitución el procedimiento de aprobación judicial, que se rige por el proceso no contencioso (artículo 496). Este procedimiento también se encuentra regulado en el Código Procesal Civil (artículos 795 al 801).

Con la vigencia de la Ley N° 26662 – Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos –, se puede optar entre la aprobación judicial o la notarial⁷.

En la vía notarial, la declaración de patrimonio familiar se tramita como procedimiento no contencioso, formulándose la solicitud mediante minuta que incluirá los requisitos señalados en el artículo 496 numeral 1 del Código Civil y la declaración expresa de no tener deudas pendientes. Se

⁵ PLÁCIDO VILCACHAGUA, Alex. Comentario al artículo 488 del Código Civil. En: A.A.V.V. Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo III. Lima, Gaceta Jurídica S.A., 2003, pág. 298.

⁶ Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 19 de mayo de 2009.

⁷ “**Artículo 1.- Asuntos No Contenciosos.-** Los interesados pueden recurrir indistintamente ante el Poder Judicial o ante el notario para tramitar según corresponda los siguientes asuntos:

(...)

3. Patrimonio familiar”.



RESOLUCIÓN No. - 2290 -2020-SUNARP-TR-L

adjuntarán además las partidas que acrediten el vínculo con los beneficiados, y certificado de gravámenes del predio. El notario manda publicar un extracto de la solicitud en el diario oficial y en otro de amplia circulación del lugar donde se realiza el trámite, en el que se indique el nombre y la dirección del notario ante quien se sigue el procedimiento. Transcurridos diez días útiles desde la publicación del último aviso, sin que medie oposición, el notario procederá a extender la escritura pública, insertando las partidas y el aviso publicado. El notario cursará los partes pertinentes al Registro de la Propiedad Inmueble.

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, el cual evaluará su procedencia, la publicitará y concluirá con la declaración de la constitución del patrimonio familiar.

5. Siendo ello así, la verificación de los supuestos para su procedencia, beneficiarios, objeto sobre el que recae⁸ y la condición de morada o sustento de los beneficiarios son evaluados al interior del procedimiento.

En esa línea en el CXV Pleno realizado el 12 y 13 de setiembre de 2013, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

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”.

Entre los fundamentos que sustentaron el citado acuerdo están los siguientes:

“7. Conforme el artículo 3 de la Ley N° 26662, la actuación notarial en los asuntos señalados en el artículo 1 se sujeta a las normas que establece la misma ley, y supletoriamente a la Ley del Notariado (Decreto Legislativo N° 1049) y el Código Procesal Civil.

Asimismo, el artículo 4 de la misma ley establece que el notario en ejercicio de su función debe abstenerse de autorizar instrumentos públicos contrarios a normas de orden públicos. En caso de incumplimiento, asume las responsabilidades que determina la Ley del Notariado.

⁸ El predio debe servir de morada o de sustento de los beneficiarios necesariamente, por lo que los beneficiarios deberán habitar la vivienda o trabajar el predio durante la vigencia del patrimonio familiar.



RESOLUCIÓN No. - 2290 -2020-SUNARP-TR-L

Por otra parte, el artículo 12 de la citada Ley N° 26662 indica que el documento notarial es auténtico y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

8. Ahora bien, con relación a los procedimientos notariales en asuntos no contenciosos, debemos señalar que mediante la Ley N° 27333⁹ - Ley complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de Edificaciones, se ampliaron los alcances de la Ley N° 26662 en el sentido que los notarios tienen competencia para declarar la propiedad mediante la prescripción adquisitiva de dominio y los títulos supletorios en el marco de lo previsto en la ley 27157.

Posteriormente, se dictó la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 490-2003-SUNARP-SN¹⁰, mediante la cual se establecieron criterios de calificación registral de los asuntos no contenciosos de competencia notarial de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, de formación de títulos supletorios o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas.

Así, en el numeral 5.2 de la referida directiva se señala que **no le está permitido a las instancias registrales calificar la validez de los actos procedimentales que en virtud de la Ley N° 27333 y demás normas complementarias sean competencia del notario, así como el fondo o la motivación de la declaración notarial.**

En los antecedentes y consideraciones de la referida directiva se consigna que conforme lo señala expresamente el artículo 12 de la Ley N° 26662, el documento notarial es auténtico produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, “por lo que no corresponde a las instancias registrales calificar los actos procedimentales realizados por el notario en virtud de lo expresamente estipulado por las leyes pertinentes, para emitir la declaración correspondiente, ni corresponde, por ende, calificar el fondo o motivación de tal declaración notarial”.

9. De acuerdo a lo expuesto, y en concordancia con lo establecido en los considerandos de la Resolución N° 1094-2013-SUNARP-TR-L del 5/7/2013 antes citada, los criterios de calificación registral establecidos en la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN no solamente son aplicables en los asuntos no contenciosos de competencia notarial de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, de formación de títulos supletorios o de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, sino también para todos los procedimientos notariales no contenciosos por tener similar naturaleza, y por cuanto rige para todos estos procedimientos el artículo 12 de la Ley N° 26662, en el que se fundamenta el numeral 5.2 de la directiva referida.

⁹ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 30/7/2000.

¹⁰ Publicada en el diario oficial “El Peruano” el 16 de octubre de 2003.



RESOLUCIÓN No. - 2290 -2020-SUNARP-TR-L

En tal sentido, no corresponde a las instancias registrales cuestionar la validez de los actos procedimentales ni el fondo o motivación de la declaración notarial”.

Es pertinente agregar que el acuerdo plenario arriba desarrollado fue elevado a la categoría de precedente de observancia obligatoria en el CCXIV Pleno Registral realizado los días 19 y 20 de agosto de 2019 y publicado en el diario oficial “El Peruano” el 19 de setiembre del mismo año; en concordancia con ello, dicho criterio jurisprudencial es vinculante para las instancias registrales, en el ámbito nacional, conforme a lo dispuesto en el artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos.

6. Ahora, según la partida N° 44168928 del Registro de Predios de Lima, el dominio del señor █████ █████ █████ █████, soltero, que constituye el patrimonio familiar recae sobre una cuota ideal, verificándose además de las escrituras públicas del 3/9/2020 y del 7/10/2020 que la constitución de patrimonio familiar tiene como objeto los derechos y acciones que le corresponden al citado copropietario (0.206%) en el inmueble.

Entonces, si en el presente caso la constitución de patrimonio familiar se ha otorgado sobre derechos y acciones, esto es, sobre partes no materiales del inmueble, no le corresponde al Registro verificar la adecuación de esta constitución a las normas del Código Civil, pues de acuerdo a las razones expuestas, ello corresponde al fondo de la motivación del notario ante quien se tramitó dicho procedimiento no contencioso.

En ese sentido el criterio contenido en la Resolución N° 399-2010-SUNARP-TR-L del 19 de marzo del 2010 – que citó el registrador en sus esquelas del 17/9/2020 y del 8/10/2020 – habría sido modificado con el acuerdo adoptado en el CXV Pleno y luego aprobado como precedente de observancia obligatoria en el CCXIV Pleno.

7. Cabe señalar que en atención al principio administrativo de confianza legítima o predictibilidad¹¹ por el cual habiéndose emitido un

¹¹ **Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo**

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

(...)

1.15. Principio de predictibilidad o de confianza legítima.- La autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.

Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.



RESOLUCIÓN No. - 2290 -2020-SUNARP-TR-L

pronunciamiento por una Sala del Tribunal Registral respecto a un título, cuando se presente el mismo título u otro similar con las mismas características en otra presentación, la misma Sala u otra Sala deberá sujetarse al criterio ya establecido, con lo cual se garantiza la predictibilidad en el procedimiento registral, salvo las excepciones taxativamente previstas en la normativa. Por tanto, se aplica el criterio adoptado en la Resolución N° 2055-2017-SUNARP-TR-L del 13 de setiembre de 2017 que resolvió un caso similar.

Por las razones expuestas, **se revoca la observación** formulada por el registrador.

8. El artículo 152 del RGRP dispone expresamente que cuando se interpone recurso de apelación el registrador deberá efectuar su anotación en la partida registral respectiva.

En este caso, el registrador no ha extendido la anotación del recurso de apelación en la partida electrónica N° 44168928 del Registro de Predios de Lima, anotación que deberá efectuarse.

Estando a lo acordado por mayoría;

VII. RESOLUCIÓN

- 1. REVOCAR** la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, **y disponer su inscripción** previo pago de los derechos registrales respectivos, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente.
- 2. DISPONER** la anotación del recurso de apelación en la partida electrónica N° 44168928 del Registro de Predios de Lima.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES

Resoluciones 2020/1407686-2020.docx
p.je

La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.



EL VOCAL QUE SUSCRIBE EMITE EL SIGUIENTE VOTO SINGULAR:

1. El patrimonio familiar consiste en la afectación de un inmueble para que sirva de vivienda a los miembros de una familia o en la afectación 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. En similar sentido se expresa Eduardo A. Zannoni, al señalar que esta institución consiste en la afectación de un inmueble urbano o rural a la satisfacción de las necesidades del sustento y de la vivienda del titular y su familia y, en consecuencia, se lo sustrae a las contingencias económicas que pudieran provocar en lo sucesivo, su embargo o enajenación.

El patrimonio familiar es una institución de amparo de la familia que resguarda el bien para el uso y disfrute de los beneficiarios.

Pueden constituir patrimonio familiar cualquiera de los cónyuges sobre los bienes de su propiedad, los cónyuges de común acuerdo sobre los bienes de la sociedad, el padre o madre que haya enviudado o se haya divorciado, sobre bienes propios; cualquier persona dentro de los límites en que pueda donar o disponer libremente en testamento; pudiendo ser beneficiarios del patrimonio familiar sólo los cónyuges, los hijos y otros descendientes menores o incapaces, los padres y otros ascendientes que se encuentren en estado de necesidad y los hermanos menores o incapaces del constituyente.

Entonces, la constitución de patrimonio familiar no transfiere la propiedad del bien a favor de los beneficiarios, la propiedad continúa en poder del constituyente y los beneficiarios adquieren solo el derecho de disfrutar de los bienes.

2. El patrimonio familiar es inembargable, inalienable y transmisible por herencia, conforme señala el artículo 488 del Código Civil (CC).

Respecto de los bienes objeto del patrimonio familiar, el artículo 489 del CC señala que pueden ser:

- “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”.



RESOLUCIÓN No. - 2290 -2020-SUNARP-TR-L

3. La ley civil ha señalado los bienes que pueden ser objeto del patrimonio familiar, no incluyéndose en ellos a los derechos y acciones, aun cuando estos sean considerados inmuebles. No existe en la legislación comparada supuestos de hogar de familia que recaigan sobre alícuotas de propiedad de predios.

Benjamín Aguilar Llanos, Profesor de Derecho Civil de la Universidad Católica del Perú, sobre el objeto del patrimonio familiar, expresa: “Referido a los bienes que pueden ser objeto del patrimonio familiar; por ejemplo la legislación brasilera, artículo 70 la refiere sólo a un predio destinado a domicilio del jefe de familia y de sus beneficiarios que lo son los cónyuges y los hijos en tanto sean menores de edad. En nuestra legislación se dirige en primer término a proteger la casa habitación en que se encuentra instalado el núcleo doméstico y en segundo término al lugar de su trabajo, como fuente generadora de ingresos del grupo familiar”.

4. Los funcionarios del registro se encuentran obligados a calificar los títulos que se les presenten en mérito al principio de calificación o legalidad registral, pero además deberán calificar los mismos en mérito al principio de legalidad administrativa (principio de constitucionalidad), no siendo posible que se tramite ni notarial ni judicialmente el patrimonio familiar que recaiga sobre bienes no previstos en la ley.

El precedente dictado por el pleno del Tribunal Registral sobre calificación de procedimientos no contenciosos notariales tiene como límite el principio de legalidad administrativa.

Por lo expuesto, **MI VOTO** es porque se disponga la tacha sustantiva del título al amparo del art. 42 literal a) del Reglamento General de los Registros Públicos.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral