



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1206 - 2013 - SUNARP-TR-L

Lima, 25 JUL. 2013



APELANTE	:	[REDACTED]
TÍTULO	:	Nº 274687 del 21/3/2013.
RECURSO	:	H.T.D. Nº 40021 del 14/5/2013.
REGISTRO	:	Predios de Lima.
ACTO (s)	:	Constitución de patrimonio familiar.
SUMILLA	:	

PATRIMONIO FAMILIAR SOBRE PORCENTAJE DE ACCIONES Y DERECHOS DE UN PREDIO

"No procede admitir la constitución de patrimonio familiar por quienes sólo tienen un porcentaje de acciones y derechos sobre el predio"

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título materia de apelación se solicita la inscripción de la constitución de patrimonio familiar sobre las acciones y derechos del predio denominado finca urbana, ubicado con frente a la avenida Lima, distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, inscrito a fojas 13 del tomo 77 que continúa en la partida electrónica Nº 07016466 del Registro de Predios de Lima, que otorgan [REDACTED] y su cónyuge [REDACTED]

A tal efecto se adjunta la siguiente documentación:

- Parte notarial correspondiente a la escritura pública del 20/3/2013, expedido por el notario público de Lima [REDACTED]

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Jorge Luis Solano Castillo formuló observación 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) observación(es), acorde con la(s) norma(s) que se cita(n):

Teniendo en cuenta el art. 489 inc. 1 del Código Civil que establece que puede ser objeto de patrimonio familiar la casa habitación de la familia, no procede la constitución de patrimonio familiar por quienes sólo tienen un porcentaje de acciones y derechos sobre el predio, que no llega al 100% del mismo, porque el dominio de aquéllos se ejerce de manera ideal y no concreta, concreción que sólo podría lograrse si todos los constituyentes tuvieran dicho 100% de las acciones y derechos. Aclare.

Se transcriben una sumilla sobre un caso similar resuelto por el Tribunal

Registral:

SUMILLA:

"No procede admitir la constitución de patrimonio familiar por quienes sólo tienen un porcentaje de acciones y derechos sobre el predio".

Base Legal: numeral III y V del T.P., arts. 32, 33 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, arts. 2009 y 2011 del Código Civil."

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso de apelación en los términos siguientes:

- Señala que se ha hecho una distinción que no existe en el Código Civil. Si bien el numeral 1 del artículo 489 del Código se refiere a que puede ser objeto de patrimonio familiar la casa habitación de la familia y el artículo 493 habla de los bienes de propiedad del constituyente, no se indica ni se exige que el patrimonio familiar recaiga sobre el íntegro de un inmueble.

- Sobre el particular debe tenerse en cuenta que lo que protege esta institución es la casa habitación, la morada, el mínimo requerido para la subsistencia y eso es lo que debe apreciarse, dado que en el presente caso se cumplen con todos los requisitos expresamente señalados en el Código. Exigir que además se trate de un predio de propiedad en un 100% de los constituyentes es requerir algo que no está en la norma.

- No existe ningún impedimento o prohibición de que el patrimonio familiar recaiga sobre acciones y derechos. Es suficiente que los constituyentes sean propietarios de la mayoría de las acciones y derechos.

- Respecto del remanente de las acciones y derechos sobre los cuales no se está constituyendo el patrimonio familiar, se entiende que éstas no están afectas ni protegidas por esta institución, e inclusive su propietario podría oponerse. La no oposición implica un consentimiento tácito a su constitución, con lo cual está permitiendo la afectación del inmueble sobre la parte de la que no es titular. En el caso que nos ocupa, el propietario de las restantes acciones y derechos no se ha opuesto dentro del plazo que la ley le otorga.

- Se ha venido dando más importancia a la falta de manifestación de voluntad del propietario del remanente de las acciones y derechos que a la institución de amparo familiar, lo cual invierte el sentido que la norma tiene. Es más importante proteger la casa habitación de la familia siempre que no exista oposición expresa.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En el asiento 1 de fojas 13 del tomo 77 que continúa en la partida electrónica N° 07016466 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el predio denominado finca urbana, ubicado con frente a la avenida Lima, distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, siendo sus titulares registrales:

- La sociedad conyugal conformada por [REDACTED]
- [REDACTED], por derecho propio (anticipo de legítima)



[REDACTED]

PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera.

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

- ¿Procede constituir patrimonio familiar sobre un porcentaje de acciones y derechos que tienen los constituyentes en el predio?

VI. ANÁLISIS

1. El patrimonio familiar consiste en la afectación de un inmueble para que sirva de vivienda para 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 Chávez¹. En similar 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.

2. El artículo 493 del Código Civil señala que 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 testamento.

Por su parte, el artículo 495 del Código Civil establece taxativamente que podrán 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.

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."

¹ CORNEJO CHÁVEZ, Héctor, "Derecho Familiar Peruano", Tomo II, Lima, 1988, pág. 287.
² ZANNONI, Eduardo A., "Derecho de Familia", Tomo I, Buenos Aires, 1981, pág. 610.

De lo señalado, puede concluirse que existe una limitación al objeto del patrimonio familiar; así, 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. En ese sentido, el artículo 499 inciso 2 señala precisamente, que el patrimonio familiar se extingue cuando, sin autorización del juez los beneficiarios dejan de habitar en la vivienda o de trabajar el predio durante un año continuo.

La afectación del inmueble exige que la casa habitación debe estar habitada por la familia. Igualmente las actividades de agricultura, artesanía, industria y comercio deben desarrollarse en el inmueble afectado.

La afectación a través del patrimonio familiar tiene un valor y no podría ser de otro modo, dado que no puede exceder de lo necesario para la morada o el sustento de los beneficiarios, como señala el indicado último párrafo del artículo 489 del Código Civil.

4. En el XLVI Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo en sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 19 de mayo de 2009, 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”.

Por lo tanto, en sede del Tribunal Registral se ha descartado 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 19/5/2009.

Es sustento de dicha posición lo señalado por Alex Plácido Vilcachagua, quien señala: *“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”*³.

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 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 acreedores⁴.

³ PLÁCIDO VILCACHAGUA, Alex, *Comentarios al Artículo 488 del Código Civil*; En: “Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas”. Gaceta Jurídica S.A., Lima, 2003, Tomo III, pág. 298.

⁴ Resolución N° 989-2008-SUNARP-TR-L del 12/9/2008.



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.

Lo antedicho tampoco impide que se considere como un solo predio al departamento, al estacionamiento y al depósito, porque forman parte de una unidad inmobiliaria, aun incluso si se ubican en niveles distintos y se encuentran registrados en distintas partidas registrales. En tal sentido, el patrimonio familiar está ligado a un predio.

5. De lo expuesto, se puede concluir que para la afectación del inmueble se exige que la casa habitación debe estar habitada por la familia o que las actividades de agricultura, artesanía, industrial y comercio deben desarrollarse en el inmueble afectado; esto lleva consigo la necesidad de que el o los constituyentes tengan pleno dominio sobre la totalidad del bien afectado.

Así, puede ser objeto de patrimonio familiar la casa habitación o el predio destinado a una de las actividades señaladas en el artículo 489 inciso 2 del Código Civil, que tengan la calidad de propios o sociales, siempre que en su constitución intervengan las personas señaladas en el artículo 493⁵ del citado Código.

6. Ahora bien, 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 una 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.

De la definición establecida en el antedicho artículo, para que se configure la copropiedad debe reunirse las siguientes características:

- a) Pluralidad de sujetos.- Porque sólo tiene sentido hablar de copropiedad en la medida en que dos o más sujetos concurren en la titularidad de un derecho de propiedad, tal y como lo prescribe el artículo.
- b) Unidad de objeto.- Se configura cuando la titularidad conjunta en que radica recae sobre un mismo e idéntico derecho, es decir, cuando todos los comuneros son, contemporáneamente, titulares de un derecho real o de uno de crédito, o cuando son varios los que, de manera conjunta, ostentan la titularidad de una masa patrimonial.
- c) Ausencia de una parte material.- Es consecuencia de la unidad de objeto

⁵ **Artículo 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.- Cualquier persona dentro de los límites en que pueda donar o disponer libremente en testamento.



el hecho de que el bien o los bienes puestos en situación de copropiedad no se encuentren divididos en partes individualizadas respecto de las cuales pueda decirse que le corresponda a cada titular un derecho de dominio exclusivo. Siendo ello así, ninguno de los copropietarios puede circunscribir el ejercicio de su derecho a una parte de la cosa físicamente individualizada sino que el mismo se extiende a todas y cada una de las partes de la cosa común.

d) Asignación de cuotas ideales.- Cada condómino tiene atribuida una fracción aritmética de la cosa común que se incorpora a su patrimonio como entidad autónoma mientras dura la indivisión, para concretarse en una porción material de la cosa común al ser ésta dividida.

7. En el presente caso, se solicita la inscripción de la constitución del patrimonio constituido sobre las acciones y derechos de la sociedad conyugal conformada por [REDACTED] sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 07016466 del Registro de Predios de Lima, por lo que se entiende que existe copropiedad sobre el mismo.

Tal como se desprende del antecedente registral los copropietarios son los siguientes:

- La sociedad conyugal conformada por [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

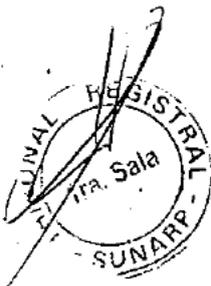
El constituyente del patrimonio familiar es la sociedad conyugal conformada por [REDACTED], siendo la beneficiaria la misma sociedad conyugal. Entonces, se aprecia que no es materia de patrimonio familiar la cuota ideal que corresponde a los demás copropietarios.

8. Como se ha señalado, 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 por copropietarios que sólo tienen una cuota ideal sobre el predio, porque el dominio de aquéllos se ejerce de manera ideal y no concreta, concreción que sólo podría lograrse si todos los constituyentes tuvieran dicho 100 % de las acciones y derechos.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia mediante Resolución N° 399-2010-SUNARP-TR-L del 19/3/2010.

Dicha conclusión, no implica una limitación al derecho de propiedad de los





constituyentes sino el cumplimiento de las normas que sustentan el patrimonio familiar. Así, si bien el Código Civil no señala expresamente que esta institución no procede sobre cuotas ideales, de la interpretación conjunta de los artículos en mención se puede entender que la constitución de patrimonio familiar sólo procede sobre la totalidad del predio o sobre una parte material del mismo -que se independizará-, sobre los que el constituyente tenga pleno y exclusivo dominio.

Por consiguiente, corresponde **confirmar la observación** formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima.

9. Mediante Resolución N° 089-2011-SUNARP/SA publicada en el diario oficial "El Peruano" el 30/11/2011, se ha derogado la parte del artículo 156 del Reglamento General de los Registros Públicos que establecía que el Tribunal Registral debía pronunciarse respecto a los derechos registrales. Por lo tanto, compete exclusivamente a la primera instancia registral determinar los derechos que correspondan.

Con la intervención de la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizada mediante Resolución N° 145-2013-SUNARP/PT del 30/5/2013.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima, al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral

GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral