



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1625 -2016-SUNARP-TR-L

Lima, 16 Aso. 2016


APELANTE : FELIX JUAN DIAZ CAMA.
TÍTULO : 247024 del 15/3/2016.
APELACIÓN : H.T.:CERC.LIMA-2015001067 del 2/6/2016.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : 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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la constitución de patrimonio familiar otorgada por la sociedad conyugal integrada por Félix Juan Díaz Cama y Bertha Luz Rosales Sánchez respecto a los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 40619526 y N° 47072735 del Registro de Predios de Lima.

A dicho efecto se presenta parte notarial de la escritura pública del 9/3/2016 otorgado ante la notaria de Lima Rosa María Fonseca Li.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Marleny Karina Llajaruna Aguado formuló la siguiente observación:

"Señor(es): En relación con el **REINGRESO luego de pagado el mayor derecho de calificación y asumiendo competencia sobre el presente 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):

ACTO: PATRIMONIO FAMILIAR (2)

1. Revisado el parte notarial remitido correspondiente a la esc. púb 09.03.16., N° 16, se aprecia de la cláusula PRIMERA, que los otorgantes declaran ser únicos y exclusivos propietarios del inmueble Dpto. Interior N° 26 inscrito en la partida N° 47072735. Sin embargo, revisada la citada partida registral se aprecia que en el As. C00002 los cónyuges otorgantes sólo adquirieron ACCIONES Y DERECHOS del inmueble.

En virtud de lo expuesto, la citada cláusula, las publicaciones efectuadas así como la declaración notarial de constitución de patrimonio familiar respecto a dicho predio, no se adecúa al antecedente registral. En consecuencia, deberá adjuntarse escritura aclaratoria. Art 48 D. Leg 1049, Ley 26662.



2.- De otro lado, se hace presente que conforme al Art. 489 del Código Civil, sólo puede ser objeto del patrimonio familiar: 1.- La casa habitación de la familia, 2.- Un predio destinado a la agricultura, la artesanía, la industria o el comercio.

Sin embargo, de la minuta inserta y de las publicaciones efectuadas son objeto de patrimonio familiar 2 inmuebles, no constando del traslado cuál de los predios está destinado a casa habitación de la familia y cuál al comercio, industria, etc. Asimismo, sírvase tener en consideración que uno de los inmuebles sólo está constituido por derechos y acciones.

Por lo expuesto, deberá tenerse presente para la aclaración respectiva. Art. 48 D. Leg. 1049, Ley 26662".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala los siguientes fundamentos:

- Con relación al primer extremo de la observación, es cierto que los otorgantes son propietarios de acciones y derechos del predio *submateria*; sin embargo, también ha de entenderse que no existe otro copropietario en ninguna acción ni derecho sobre dicho predio, es decir, son los únicos, exclusivos y excluyentes copropietarios del predio. En ese sentido, no es cierto que exista otro copropietario en dicho predio, siendo sólo propiedad de la sociedad conyugal integrada por Félix Juan Díaz Cama y Bertha Luz Rosales Sánchez.

- En el segundo extremo de la observación, se aclara que si bien es cierto que los predios constan inscritos en partidas distintas, se trata de una sola unidad inmobiliaria, por tratarse de un primer y segundo piso.

III. ANTECEDENTE REGISTRAL

1. A foja 213 del tomo 1141 traslada a la partida electrónica N° 40619526 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el departamento interior N° 29 ubicado en el jirón Junín 1077 del distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima, cuyo titular registral es la sociedad conyugal integrada por Félix Juan Díaz Cama y Bertha Luz Rosales Sánchez.

2. A foja 305 del tomo 1141 que continúa en la partida electrónica N° 47072735 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el departamento interior de segunda planta N° 26 ubicado en el jirón Junín 1077 del distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 2, foja 306 del tomo 1141 consta inscrito el dominio a favor de Julio Tirado Mendiola casado con Isela Lazzari Zegarra, en virtud a la escritura pública de compraventa del 6/9/1962 otorgada ante el notario de Lima Miguel A. Cordova celebrada con sus anteriores propietarios Hortencia Fantini Mestre Vda. De Kruger, Elisa Kruger Fantini, Hortencia Kruger Fantini, Carmela Kruger Fantini, Augusto Kruger Fantini, Zoila Kruger

RESOLUCIÓN No. - 1625 -2016-SUNARP-TR-L

Fantini e Isabel Kruger Fantini, según consta en la escritura pública del 6/9/1962 otorgada ante el notario de Lima Miguel A. Cordova.

En el asiento C0001 consta registrado que Elena Tirado Valverde ha adquirido las acciones y derechos que del inmueble inscrito en esta partida le correspondía al causante Julio Tirado Mendiola, en virtud de la Resolución del 7/10/1998 expedida por el juez del 1er J.P.L. José Altamirano Portocarrero, la misma que obra en el título archivado N° 13868 del 26/1/1999.

En el asiento C0002 se encuentra registrada que la sociedad conyugal integrada por Félix Juan Díaz Cama y Bertha Luz Rosales Sánchez han adquirido por compraventa las acciones y derechos que le correspondía a Elena Tirado Valverde, en virtud a la escritura pública del 10/1/2012 otorgada ante el notario de Lima Cyra Ana Landazuri Golffer.

IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Walter Juan Poma Morales.

De lo expuesto y del análisis del caso la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si procede constituir patrimonio familiar sobre un porcentaje de acciones y derechos que tienen los constituyentes en el predio.

V. 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.

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.

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."

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 XLVII 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".

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,

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.

RESOLUCIÓN No. - 1625 -2016-SUNARP-TR-L

al convertirlo en un bien inembargable e inalienable, pero que usada dicha figura de manera indebida puede desproteger a eventuales acreedores⁴.

5. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la constitución de patrimonio familiar otorgada por la sociedad conyugal integrada por Félix Juan Díaz Cama y Bertha Luz Rosales Sánchez respecto a los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 40619526 y N° 47072735 del Registro de Predios de Lima.

Ahora bien, verificada la partida electrónica N° 40619526 del Registro de Predios de Lima se aprecia que corresponde al departamento interior N° 29 ubicado en el jirón Junín 1077 del distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima, cuyo titular registral es la sociedad conyugal integrada por Félix Juan Díaz Cama y Bertha Luz Rosales Sánchez.

Asimismo, revisada la partida registral N° 47072735 del Registro de Predios de Lima se constata que corresponde al departamento interior de segunda planta N° 26 ubicado en el jirón Junín 1077 del distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima. Conforme consta de la partida citada, el predio está sujeto a copropiedad, siendo uno de sus copropietarios la sociedad conyugal integrada por Félix Juan Díaz Cama y Bertha Luz Rosales Sánchez.

De lo expuesto, se ha podido determinar que la constitución de patrimonio familiar recae sobre dos departamentos independientes, tal como advierte la Registradora al señalar que de la minuta inserta y de las publicaciones efectuadas son objeto de patrimonio familiar 2 inmuebles, sin embargo, tal como se indicó en el considerando 4 del presente análisis, no podrá ser objeto de patrimonio familiar más de un inmueble.

Asimismo, la Registradora da cuenta que en el traslado no consta cuál de los predios está destinado a casa habitación de la familia y cuál al comercio, industria; sin embargo, ello sólo ha de importar en la medida de que proceda la constitución de patrimonio familiar de ambos predios, por lo que corresponde **confirmar el numeral 2 de la observación**, por la precisión señalada en el párrafo que antecede.

7. En el numeral 1 de la esquila observación la Registradora señala que en la cláusula primera de la escritura pública del 9/3/2016, los otorgantes declaran ser únicos y exclusivos propietarios del inmueble Dpto. Interior N° 26 inscrito en la partida N° 47072735; sin embargo, en el asiento C00002 de la citada partida registral se aprecia que los cónyuges otorgantes sólo adquirieron acciones y derechos del inmueble.

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.

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

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 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.

8. En el presente caso, tal como se desprende del asiento C0002 la sociedad conyugal integrada por Félix Juan Díaz Cama y Bertha Luz Rosales Sánchez adquieren por compraventa las acciones y derechos que le correspondían a Elena Tirado Valverde, por lo que se entiende que existe copropiedad sobre el predio *submateria*.

No obstante dicha precisión, cabe indicar que de la revisión de la partida N° 47072735 se constató que el predio sí está sujeto a copropiedad, siendo sus copropietarios: Isela Lazzari Zegarra (asiento 2, foja 306 del tomo 1141) y la sociedad conyugal conformada por Félix Juan Díaz Cama y Bertha Luz Rosales Sánchez.

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.

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.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia mediante las Resoluciones N° 1206-2013-SUNARP-TR-L del 25/7/2013 y N° 399-2010-SUNARP-TR-L del 19/3/2010.



RESOLUCIÓN No. - 1625 -2016-SUNARP-TR-L

Por consiguiente, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada por la Registradora.

Estando a lo acordado por unanimidad:

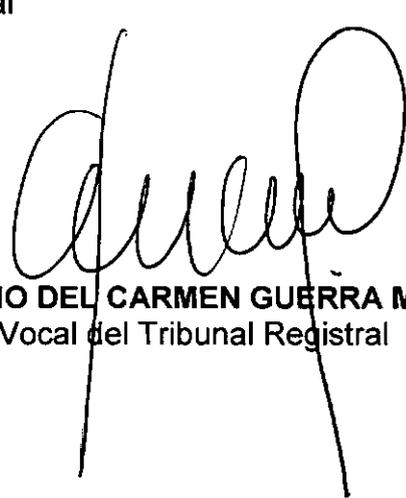
VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR el numeral 1 y 2 de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, y **DECLARAR** que el mismo adolece del defecto señalado en el punto 5 del presente análisis conforme a los fundamentos señalados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


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


GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Vocal del Tribunal Registral


ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral