



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. *2055* 2017 – SUNARP-TR-L

Lima, 13 SEP. 2017

APELANTE : WALTER IVAN HERMOZA GARCÍA.  
TÍTULO : N° 694952 del 31/3/2017.  
RECURSO : H.T.D. N° 000769 del 19/6/2017.  
REGISTRO : Predios de Lima.  
ACTO (s) : 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

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del patrimonio familiar a favor de las menores Luana Noemí, Keren Cesia y Jemina Grease Hermoza Otero respecto de la cuota ideal que a la sociedad conyugal conformada por Walter Yvan Hermoza García y Susan Karin Otero Hernández le corresponde sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 49065134 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto, se presenta:

- Parte notarial de la escritura pública de constitución de patrimonio familiar del 29/3/2017 otorgada ante notario de Lima Donato Hernán Carpio Vélez.

Con el recurso de apelación se presenta copias simples de recibos de la Municipalidad de Santiago de Surco.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Milagros Teresina Sánchez Dedios formuló la siguiente observación:

1. En la escritura pública de fecha 29/03/2017 con Kardex N° 416401 se extrae que el objeto de rogatoria es la constitución de patrimonio familiar que realiza la sociedad conyugal conformada por Walter Yvan Hermoza García y Susan Karin Otero Hernández a favor de sus hijas: Luana Noemi Hermoza Otero, Keren Cesia Hermoza Otero y Jemina Grease Hermoza Otero sobre la totalidad del inmueble inscrito en la Partida N° 49065134 del Registro de Predios de Lima, sin embargo, de la revisión de la citada partida se advierte que los constituyentes son propietarios de una porción alícuota, es decir, su dominio se encuentra bajo el régimen de la copropiedad, por lo que sírvase aclarar al respecto. La presente

subsanción deberá realizarse en la forma establecida por el Art. 48° del Decreto Legislativo N° 1049.

2. De conformidad con el Art. 489° del Código Civil, establece que "Pueden ser objeto de patrimonio familiar: 1) la casa habitación de la familia (...)", sin embargo, en el presente caso la mencionada sociedad conyugal solo tiene dominio de acciones y derechos sobre el inmueble submateria, por lo que resulta improcedente el acto rogado. Criterio que también es compartido en la Resolución N° 1206-2013-SUNARP-TR-L expedido por el Tribunal Registral el 25/07/2013.

3. De conformidad con el Art. 25° de la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, se indica entre otras cosas, que a la solicitud de constitución de patrimonio familiar formulada mediante minuta se adjuntara el Certificado de Gravamen del predio, documento que no consta inserta ni adjunto en el presente Instrumento Público.

Base legal: Numerales III y V Título Preliminar. Artículos 31, 32, 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículos 2009, 2010, 2011 del Código Civil.



### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- No se presenta el mismo supuesto de la Resolución 1206-2013-SUNARP-TR-L del 25/7/2013 que sirve como sustento para denegar la inscripción, porque su predio se encuentra inscrito en una partida de muchas acciones y derechos ya que no se realizó la habilitación urbana, ni se podrá realizar pues a la fecha existen muchos copropietarios.

- El predio no se encuentra indiviso porque cada uno de los propietarios tiene su propiedad individualizada por manzana, correspondiéndole a su propiedad el Lote 5 de la Mz. 85, como se acredita con el autovalúo de la Municipalidad de Surco.

- Asimismo, la afirmación puesta en el punto 8 del análisis de la citada Resolución sólo es una opción, porque el Código Civil no especifica la imposibilidad de inscribir patrimonio familiar sobre derechos y acciones.

- La denegatoria de inscripción priva el derecho de proteger los intereses de sus menores hijas, así como una limitación a los beneficios de la inscripción por ser un predio que no cuenta con habilitación urbana.

- El registrador solicita se acompañe el certificado de gravamen de predio; documento a lo que él internamente tiene acceso y es fácil verificar, donde podrá observar que la sociedad conyugal solicitante no cuenta a la fecha con ningún gravamen, embargo, hipoteca por sus acciones y derechos.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio involucrado en la presente apelación corre inscrito a fojas 7 del Tomo 615 que continúa en la partida N° 49065134 del Registro de Predios de Lima figurando descrito como el terreno rústico signado con el número 8 en el valle de Surco que formó parte del fundo San Juan (Parte Potreros, Río Hondo y San Gerónimo) en el distrito de Santiago de Surco.

En la partida existen diversas transferencias de acciones y derechos, encontrándose sujeto a un régimen de copropiedad.

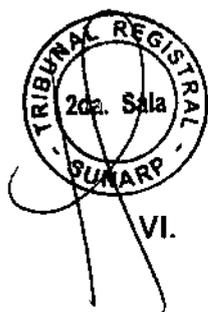
## RESOLUCIÓN No. 2055 2017 – SUNARP-TR-L

En el asiento C 0009 está inscrito el dominio que le corresponde a la sociedad conyugal conformada por Walter Yvan Hermoza García y Susan Karin Otero Hernández, quienes son propietarios de una cuota ideal.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal.

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



- 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 de apelación se solicita la inscripción del patrimonio familiar a favor de las menores Luana Noemi, Keren Cesia y Jemina Grease Hermoza respecto de la cuota ideal que a la sociedad conyugal conformada por Walter Yvan Hermoza García y Susan Karin Otero Hernández le corresponde sobre el predio inscrito en la partida electrónica N° 49065134 del Registro de Predios de Lima.

La inscripción ha sido denegada porque a criterio de la Registradora no procede la constitución de patrimonio familiar sobre una cuota ideal del predio y cita como sustento la Resolución N° 1206-2013-SUNARP-TR-L del 25/7/2013.

El apelante por su lado manifiesta su disconformidad con esta decisión, argumentando que se le está recortando el derecho de proteger a sus menores hijas y privándosele de acceder al registro, no existiendo disposición legal en el Código Civil que impida la constitución del patrimonio familiar sobre una cuota ideal.

Corresponde en consecuencia dilucidar tal aspecto.

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 Chávez<sup>1</sup>. En similar sentido se expresa Eduardo A. Zannoni<sup>2</sup>, 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

<sup>1</sup> CORNEJO CHÁVEZ, Héctor, "Derecho Familiar Peruano", Tomo II, Lima, 1988, pág. 287.

<sup>2</sup> ZANNONI, Eduardo A., "Derecho de Familia", Tomo I, Buenos Aires, 1981, pág. 610.



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<sup>3</sup>; 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<sup>4</sup>.

Entonces la constitución de patrimonio familiar no transfiere la propiedad del bien a favor de los beneficiarios, la propiedad la continúa deteniendo 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:

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

En relación a la interpretación de dicho artículo, en el XLVII Pleno del Tribunal Registral<sup>6</sup> 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 19/5/2009.

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

<sup>3</sup> Artículo 493 del Código Civil

<sup>4</sup> Así lo establece taxativamente el artículo 495 del Código Civil.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el día 19 de mayo de 2009

## RESOLUCIÓN No. -2055 2017 - SUNARP-TR-L

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<sup>7</sup> se regula para su constitución el procedimiento de aprobación judicial, que se rige por el proceso no contencioso. Este procedimiento también se encuentra regulado en el Código Procesal Civil (artículos 795 al 801).

Con la vigencia del D.Ley 26662 - Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos -, se puede optar entre la aprobación judicial o la notarial<sup>8</sup>.

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 inciso 1) del Código Civil y la declaración expresa de no tener deudas pendientes. Se 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 recae<sup>9</sup> 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 vinculante para esta instancia:

### **CALIFICACIÓN REGISTRAL DE ASUNTOS NO CONTENCIOSOS DE COMPETENCIA NOTARIAL**

<sup>7</sup> Artículo 496 del Código Civil:

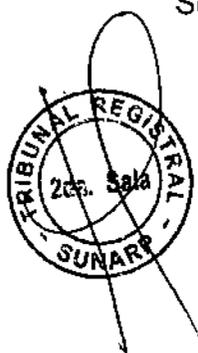
<sup>8</sup> "Artículo 1.- Asuntos No Contenciosos.- Los interesados pueden recurrir indistintamente ante el Poder Judicial o ante el notario para tramitar según corresponda los siguientes asuntos:"

3. Patrimonio familiar"

<sup>9</sup> 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

"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".

Son fundamentos que sustentan el citado acuerdo los siguientes:



"7. Conforme el artículo 3 de la Ley N° 26662, la actuación notarial en los asuntos señalados en el artículo 1<sup>10</sup> 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.

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° 27333<sup>11</sup> - 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-SN<sup>12</sup>, 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"*.

<sup>10</sup> "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:

(...)

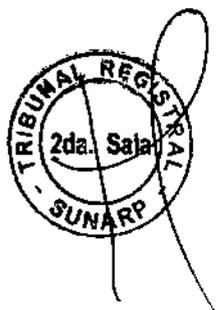
3 Patrimonio familiar;

(...)"

<sup>11</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 30/7/2000.

<sup>12</sup> Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 16/10/2003.

## RESOLUCIÓN No. - 2055 2017 – SUNARP-TR-L



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.

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.

6. Si en el presente caso, la constitución de patrimonio familiar se ha dado sobre derechos y acciones, esto es, sobre partes no materiales del bien, 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° 1206-2013-SUNARP-TR-L del 25/7/2013 que cita el Registrador habría sido modificado con el acuerdo adoptado en el CXV Pleno, criterio que resulta vinculante para esta instancia.

Por las razones expuestas se deja sin efecto el segundo extremo de la observación.

7. Asimismo, de conformidad a la partida registral el dominio de la sociedad conyugal 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 lo menciona el apelante 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 los derechos y acciones que le corresponde a la sociedad conyugal Hermoza-Otero.

Consecuentemente, se revoca el primer extremo de la observación.

8. Otro de los extremos de la observación es que no se ha acompañado el Certificado de Gravamen del predio, documento que señala la registradora no consta inserta en el instrumento público presentado.

Al respecto, debe señalarse que el artículo 25 del D. Ley 26662 establece los requisitos que se presentan en el trámite del procedimiento no contencioso de patrimonio familiar así dispone:

“La solicitud se formula mediante minuta que incluirá los requisitos señalados en el artículo 496 inciso 1) del Código Civil y la declaración expresa de no tener deudas pendientes. Se adjuntarán además, las partidas que acrediten el vínculo con los beneficiados, y certificado de gravámenes del predio”.

Como se aprecia el certificado de gravámenes es un requisito que se anexa a la solicitud dirigida al notario para el inicio del trámite del procedimiento no contencioso de patrimonio familiar.

El artículo 26 refiere que el notario manda publicar un extracto de la solicitud, en el diario oficial El Peruano y otro de amplia circulación del lugar donde se realiza el trámite

Luego, el artículo 27 establece que 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.

Siendo ello así, lo que le corresponderá verificar al Registro es el cumplimiento de los insertos que deben obrar en la escritura pública a que se refiere el artículo 27, entre los que no figura el certificado de gravamen.

Asimismo, teniendo en cuenta que la no existencia de gravámenes es un requisito para la constitución el patrimonio familiar, el cumplimiento que se acompañe dicho certificado constituye también un aspecto del propio procedimiento notarial no contencioso cuya verificación sólo le corresponden al notario para verificar la procedencia de dicho trámite.

Por la razón expuesta se revoca el extremo 3 de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**DEJAR SIN EFECTO** el extremo 2 y **REVOCAR** los extremos 1 y 3 de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, y **DISPONER SU INSCRIPCIÓN**, previo pago de los derechos registrales que correspondan de conformidad con los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
Presidenta de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Vocal del Tribunal Registral