



PERÚ

Ministerio
de Justicia

SuperIntendencia Nacional
de los Registros Públicos - SUNARP

SUNARP TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 399 - 2010 - SUNARP-TR-L

Lima, 19 MAR. 2010



APELANTE : BEATRIZ ZEVALLOS GIAMPIETRI, Notaria de Lima.
TÍTULO : 756483 del 26/10/2009.
RECURSO : 140-2010-ZR N° ZNOLIVC del 25/1/2010.
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

Mediante el presente título se solicita la inscripción de la constitución de patrimonio familiar sobre las acciones y derechos del predio ubicado en el lote 30 de la manzana U-5 de la urbanización Pro del distrito de Los Olivos, que otorga Bertha Aguilar de Ostos y Conrado Alvaro Ostos Aguilar a favor de la menor Bertha Inés Ostos Aguilar, en mérito del parte notarial de la escritura pública del 15/10/2009 extendida ante la notaria de Lima Beatriz Ofelia Zevallos Giampietri. La escritura pública contiene inserta la partida de matrimonio de Conrado Ostos Cervantes y Bertha Aguilar Alata y las partidas de nacimiento de Conrado Alvaro Ostos Aguilar (1988) y Bertha Ostos Aguilar (1994).

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Sonia Florinda Campos Fernández, tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

"De conformidad con lo prescrito por el art. 489 inc. 1 del Código Civil, se indica que podrá ser objeto de patrimonio familiar la casa habitación de la familia, de lo que puede inferirse que la constitución deberá afectar a la totalidad del predio. En el presente caso, sólo se constituye patrimonio sobre las acciones y derechos de propiedad de Bertha Aguilar de Ostos y Conrado Alvaro Ostos Aguilar. No resultando procedente lo solicitado. Sírvase considerar lo establecido en la Resolución N° 689-2009-SUNARP-TR-L del 19/5/2009: Sumilla: Bien objeto de patrimonio familiar. Sólo puede

ser objeto de patrimonio familiar un predio: la casa habitación o un predio destinado a la agricultura, la artesanía, la industria o el comercio.

Sobre el tema esta instancia a través de la resolución 028-2000-ORLC/TR del 7/2/2000, 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 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, aun 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 de 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(...)".

Plácido Vilcachagua, Alex, En: Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica. Tomo de Familia, Primera Edición, julio 2003, p. 298.

Base legal: Art. 2011 del C. C., Art. 31 y ss del TUO del RGRP."



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante considera que el artículo 489 inciso 1 del Código Civil, al referirse a la casa habitación de la familia, lo hace con la única finalidad de determinar que la protección que da la institución jurídica del patrimonio familiar sólo es con respecto a la casa habitación de la familia; es decir, no puede recaer en cualquier otro inmueble, salvo los señalados en el inciso siguiente, que en misma línea sirvan para solventar los gastos de cualquier familia.

La inferencia que hace la Registradora de que el patrimonio familiar debe afectar la totalidad del predio, implica una restricción a una institución jurídica destinada a proteger a la familia y dentro de ella a los menores de edad; inferencia que de ninguna manera se puede derivar del texto del artículo.

Pide tener en cuenta que el Tribunal Constitucional ha establecido como jurisprudencia vinculante que en vía de interpretación no se puede limitar derechos; la limitación o restricción de derechos deberá estar expresamente establecida en la ley de manera indubitable

La Registradora estaría limitando el derecho de propiedad de los constituyentes, éstos constituyen patrimonio familiar sobre el 83.326 %. El 16.666 % faltante, corresponde precisamente a la beneficiaria del mismo. Se busca proteger la casa habitación a favor de la misma menor, con la finalidad de que por ningún motivo se quede sin morada para habitar. Pide tener en cuenta el interés superior del niño.

Considera que la interpretación realizada está poniendo en riesgo la morada de los menores huérfanos, pues siendo éstos también propietarios de una cuota ideal de la propiedad por sucesión, se encontrarían desprotegidos por cuanto dentro de las facultades de sus representantes

RESOLUCIÓN No. - 399 - 2010 - SUNARP-TR-L

légales no estaría constituir patrimonio familiar. Tampoco podrían constituir patrimonio familiar respecto de las acciones y derechos que pertenecen a terceros, con lo que, no podrían proteger la casa habitación de la familia, que sí se vería afectada, si es que algunos de los otros propietarios incurre en malos negocios o deudas que no pueden cubrir.

En lo referente a la discrepancia que la Registradora ha creído encontrar, entre la cláusula segunda y cuarta. Cabe señalar que en la primera de ellas se establece claramente que la beneficiaria es la menor, significando esto que la protección del patrimonio familiar estará vigente con respecto a ella, en tanto y en cuanto se cumpla con lo establecido en el artículo 495 del CC. Mientras que la cláusula cuarta indica quiénes son los que actualmente están viviendo en el inmueble en el que se está constituyendo patrimonio familiar a favor de la menor, ésta indicación tiene por finalidad que quede claro que el inmueble es la casa habitación de la familia (la madre y los dos hijos).



IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 303182 que continúa en la P. E. N° 43851926 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el lote 30 de la manzana U-5 de la Urbanización Pro, 5to. Sector del distrito de Los Olivos.

El predio era de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Bertha Aguilar Alata de Ostos y Conrado Ostos Cervantes.

Por sucesión intestada de Conrado Ostos Cervantes, adquirieron sus acciones y derechos en el inmueble, su cónyuge supérstite y sus hijos Bertha Inés Ostos Aguilar y Conrado Alvaro Ostos Aguilar.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Elena Rosa Vásquez Torres.

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

Si procede constituir patrimonio familiar sobre un porcentaje de acciones y derechos que tienen los constituyentes en la casa habitación que ocupa la familia.

VI. ANÁLISIS

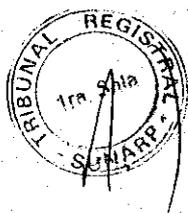
1. El 489 del Código Civil señala que pueden ser objeto de patrimonio familiar:

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.

Como puede apreciarse existe una limitación al objeto del patrimonio familiar, así, los beneficiarios deberán habitar la vivienda o trabajar el predio, vale decir, el predio debe servir de morada o de sustento de los beneficiarios, necesariamente. 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 habitado 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.

2. En el Cuadragésimo Séptimo Pleno del Tribunal Registral se aprobó como acuerdo lo siguiente:

"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: 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 (el subrayado es nuestro)¹.

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 acreedores².

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 Art. 489 inc. 2 del Código Civil. 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 estas actividades. Estamos hablando entonces de un predio.

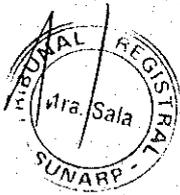
Lo antedicho tampoco impide que se considere como un solo predio, al departamento, al estacionamiento y al depósito, porque forman una unidad

¹ PLÁCIDO VILCACHAGUA, Alex. Comentarios al Artículo 488 del Código Civil en "Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas" Gaceta Jurídica S. A., Lima, julio 2003, Tomo III, p. 298.

² Resolución N° 989-2008-SUNARP-TR-L del 12 de setiembre de 2008.

RESOLUCIÓN No. - 399 - 2010 - SUNARP-TR-L

inmobiliaria, aun incluso si se ubiquen en niveles distintos y se encuentren registrados en distintas partidas registrales



En tal sentido, el patrimonio familiar está ligado a un predio. El hecho de que el Código Civil utilice en muchos artículos la palabra bienes (Artículos 490, 491, 493) es una cuestión de redacción que para nada altera la conclusión antedicha, igual se utiliza en otros artículos el término predio (Artículos 489, 496, 499 inciso 2, 499 inciso 4).

3. Ahora bien, recordemos que hay copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas (Art. 969 del Código Civil). 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.

Arata Solis señala, "Características de la copropiedad: (...) III. 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" (Alessandri, p. 107)". Luego cita a Puig Brutau quien dice "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 esta dividida."³

4. En el presente caso, existe copropiedad sobre el predio, aunque no adquirida de manera originaria, sino por efectos de la sucesión intestada. El predio originalmente era de la sociedad conyugal conformada por Bertha Aguilar Alata de Ostos y cónyuge Conrado Ostos Cervantes, al morir éste el 31/12/2008, heredan su cónyuge supérstite y sus hijos Bertha Inés Ostos Aguilar y Conrado Ostos Cervantes.

Así son constituyentes del patrimonio familiar la madre Bertha Aguilar Alata de Ostos y su hijo Conrado Ostos Cervantes y, es beneficiaria la hija menor de edad Bertha Inés Ostos Aguilar. De esta manera no es materia de patrimonio familiar el porcentaje de acciones y derechos que le pertenece a esta menor.

5. Como vimos, la constitución de patrimonio familiar debe recaer sobre un predio, predio que debe ser habitado por los beneficiarios o servir para su sustento, 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. Por lo tanto, no procede, admitir 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 aquellos 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 ni un perjuicio al derecho de propiedad de la menor, sino el

³ Arata Solis, Moisés en Código Civil Comentado. Tomo V, Primera Edición, Gaceta Jurídica, 2003, p. 404 y 405

cumplimiento de las normas que sustentan el patrimonio familiar. Lo que corresponde es que se constituya patrimonio familiar sobre todo el predio, incluyendo también los derechos de propiedad de la menor, lo que no ocurre en el presente caso.

En consecuencia, corresponde confirmar la observación.

6. En cuanto a los derechos registrales, cabe señalar que esta instancia no puede pronunciarse, en atención a que se requiere de la presentación de documentación adicional.

Estando a lo acordado por unanimidad;

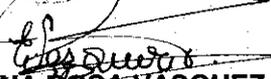
RESOLUCIÓN

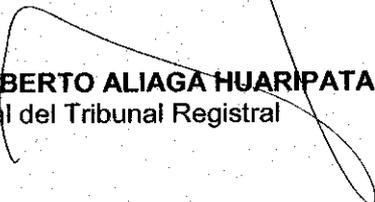
CONFIRMAR la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios, al título referido en encabezamiento, por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.




SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral


ELENA ROSA VASQUEZ TORRES
Vocal del Tribunal Registral


LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral