



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 938 -2021 – SUNARP-TR

Lima, 9 de julio 2021

APELANTES : **JUAN ALBERTO SOTO HUAMÁN**
VÍCTOR JUAN SILVA PALMA
TÍTULO : N° 751834 del 23/3/2021.
RECURSO : H.T.D. N° 017330 del 17/5/2021.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Revivificación de servidumbre por reedificación.
SUMILLA :

REVIVIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES

En mérito de la reedificación revive la servidumbre extinguida a causa de la demolición del predio (dominante y/o sirviente); siempre y cuando pueda volver a hacerse uso de dicha servidumbre, circunstancia que deberá ser acreditada ante el Registro mediante acuerdo entre los titulares de los predios, y/o autorización municipal o judicial respecto a la utilidad mencionada.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la revivificación de las servidumbres de luz y aire en la partida electrónica N° 14328448 del Registro de Predios de Lima (acumulada de las partidas N° 07044196 y N° 47895669), por la reedificación del predio inscrito en la mencionada partida registral.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Escrito del 22/3/2021 suscrito por Víctor Juan Silva Palma.
- Copia certificada de la Resolución de Licencia de Edificación N° 0169-2020-SGLEP-GAC/MM del 31/8/2020, expedida por Jessica P. Villegas Vásquez, en su condición de secretaria general de la Municipalidad de Miraflores el 18/3/2021.

Con el recurso de apelación se adjuntaron los siguientes documentos:

- Fotocopia simple de la cédula de notificación de la Disposición N° 1 del 13/4/2021.



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

- Fotocopia simple de la primera invitación para conciliar del 3/3/2021.
- Fotocopia simple de la segunda invitación para conciliar del 12/3/2021.
- Fotocopia simple de las solicitudes de conciliación del 25/1/2021 y 24/3/2021.
- Fotocopia simple de la invitación a conciliación extrajudicial realizada por la Asociación Peruana de Conciliación y Arbitraje el 26/3/2021.
- Fotografías del predio.
- Fotocopia simple de la anotación de tachas del 7/5/2021.
- Fotocopia simple de la consulta de estado de títulos de Sunarp.

Mediante correo electrónico del 7/7/2021 se ingresó escrito conteniendo el gráfico de los predios objeto de la rogatoria.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Mercedes del Carmen Alva Chacón denegó la inscripción, formulando la siguiente tacha sustantiva:

“Señor(es):

TACHA SUSTANTIVA:

Mediante el presente título se solicita renovación de servidumbre adjuntando Resolución de Licencia de Edificación N° 0169-2020-SGLEP-GAC/MM.

De la partida nro. 14328448 del Registro de Predios de Lima, se advierte que no existe asiento de declaratoria de edificación. En ese sentido, conforme a la Resolución nro. 2113-2020-SUNARP-TR-L de fecha 18/11/2020 se reiteran los extremos siguientes:

“(…)

19. Ahora bien, conforme a lo expuesto observamos que los chalets registrados en las partidas N° 07044196 y N° 47895669 se encuentran afectados con cargas [véase numeral 10]. Sin embargo, verificados los antecedentes registrales se advierte que dichas cargas no fueron trasladadas a la nueva partida acumulada N° 14328448, contraviniendo así lo establecido en el artículo 58 del RIRP.

En ese sentido, en función de la técnica registral para extender actos sobre partidas que provienen de otras podemos concluir preliminarmente que correspondería trasladar las cargas inscritas en el asiento 1 (fojas 139 del tomo 958) y en el asiento 1 (fojas 145 del tomo 958) a la partida nueva N° 14328448 del Registro de Predios de Lima.

20. Sin embargo, en el asiento B00004 de la partida sobre demolición de fábrica extendido en mérito del título archivado 805181-2020 del 06.07.2020 consta publicitada la extinción de la servidumbre, en los siguientes términos:

“(…) demolición que conlleva la extinción por consolidación de las servidumbres que constan en las partidas acumuladas N° 07044196 y 47895669, inscritas a



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

fojas 145 y 151 del tomo 958, antecedentes de esta partida registral, de conformidad con el art. 1049 del C.C”.

En consecuencia, se tiene que las servidumbres inscritas en el asiento 1 (fojas 139 del tomo 958) y en el asiento 1 (fojas 145 del tomo 958) si bien no fueron trasladadas a la fecha se hallan extinguidas como fluye de la publicidad de la partida registral, circunstancia que constituye un obstáculo de tipo insalvable que emana de la partida registral para amparar la solicitud del recurrente.

Resulta oportuno señalar que las inscripciones se presumen exactas y válidas y se hallan amparadas en los principios de legitimación y de buena fe pública registral por lo que el cuestionamiento a las inscripciones a fin de enervar o cancelar los asientos y demostrar que el Registro es inexacto deberá efectuarse en la vía judicial o arbitral.

21. De otro lado, la rectificación de asientos tiene una limitación o parámetro. El parámetro para la rectificación de asientos lo establece el artículo 87 del RGRP cuando señala que: En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

En este caso, en la partida acumulada se verifica que la titularidad registral del predio la ostenta Inversiones Inmobiliarias Córdova S.A.C. (T.A. 3011423 del 13.12.2019) quien adquirió el dominio sin que conste publicitada la servidumbre de luz y de aire. No obstante, en el caso venido en grado, del título archivado que dio mérito a la inscripción del asiento B00004 se constata que el actual titular registral conocía la existencia de las servidumbres pues declara su existencia y solicita su cancelación en mérito a la demolición de la edificación y por consolidación.

Por tanto, la titularidad registral a favor Inversiones Inmobiliarias Córdova SAC no constituiría un obstáculo para la inscripción, por el contrario le alcanza los efectos del artículo 2012 del Código Civil y no le es aplicable el artículo 87 antes citado en mérito de su propia declaración, pero- como se señaló en el numeral 20 - el asiento B00004 registra la cancelación de las servidumbres.

Por lo que se confirma el punto 2 de la tacha sustantiva formulada por la primera instancia por los distintos fundamentos expuestos en este análisis.

22. Respecto a la extinción de la servidumbre por destrucción del edificio y su revivificación, nuestro Código Civil señala lo siguiente:

Artículo 1049:

Las servidumbres se extinguen por destrucción total, voluntaria o involuntaria, de cualquiera de los edificios, dominante -o sirviente, sin mengua de las relativas al suelo. Pero reviven por la reedificación, siempre que pueda hacerse uso de ellas.

Al respecto, cabe señalar que, si el inmueble sobre el cual se ejercía la servidumbre es destruido, obviamente el ejercicio de la servidumbre se convierte en un imposible físico de ejercer conllevando por obvias razones a su extinción. Sin embargo, el código también establece la posibilidad de “revivir” las servidumbres en el supuesto que se vuelva a edificar, ello atendiendo a que las



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

servidumbres se constituyen por la necesidad de un inmueble hacia otro, así de restituirse el inmueble destruido deberá restituirse la servidumbre.

23. Expuestos los argumentos en ese sentido, podemos establecer a priori que la destrucción de la edificación no conlleva a la extinción definitiva de las servidumbres, pues existe la posibilidad de revivirla de forma automática (ope legis) con la construcción de la nueva edificación que permita hacer uso de la misma, la cual opera incluso sin necesidad de nuevo acto constitutivo.

Empero, se verifica que a solicitud del administrado, la servidumbre se extinguió no solo por la demolición de la edificación sino también por consolidación; esto es, por la agrupación del predio dominante y el predio sirviente por lo que la solicitud deviene en improcedente.

Cabe añadir que sobre la partida registral no existe asiento de declaratoria de edificación.
(Lo resaltado es nuestro)

Por lo expuesto, conforme al artículo 42 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, se procede a la tacha sustantiva del presente título, por cuanto existen obstáculos insalvables que emanan de la partida registral.

Base legal: Artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

Los recurrentes sustentan su recurso de apelación, entre otros, sobre la base de los siguientes fundamentos:

- La registradora se ha excedido en su calificación al haberse dispuesto la tacha sustantiva del título, sin haberlo observado previamente a fin de absolver las observaciones.
- La registradora no ha considerado lo prescrito en los numerales 15, 22 y 23 del análisis de la Resolución N° 2113-2020-SUNARP-TR-L del 18/11/2020.
- Por los propios fundamentos de la citada resolución y del escrito materia de rogatoria se solicita la inscripción de la renovación de servidumbre descrita en el título materia de apelación.
- Si como bien ha analizado el Tribunal Registral en la Resolución N° 2113-2020-SUNARP-TR-L del 18/11/2020 la servidumbre de luz y aire forman parte del historial jurídico del predio, como es que la Sunarp evita publicitar dicho razonamiento en la partida registral. Las actuaciones del propio Registro generan inseguridad jurídica respecto del derecho de servidumbre del predio dominante, pues cuando no se publicita ese derecho, terceros de buena fe asumirán que no existe carga alguna y sin



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

embargo, siguiendo con la línea del Tribunal Registral se encontrarán una carga cuando decidan construir – léase reedificar – lo que en la realidad de los hechos está sucediendo.

- Como se ha acreditado con la copia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 0169-2020-SGLEP-GAC/MM del 3/8/2020 expedida por la Municipalidad Distrital de Miraflores en la realidad de los hechos los propietarios del predio sirviente han iniciado la construcción de una edificación y en la misma no se respeta las áreas de servidumbre sobre las que no se debe construir. Pese a los constantes reclamos realizados ante la mencionada municipalidad hasta la fecha la construcción no se detiene, y la registradora pretende que la servidumbre se reinscriba cuando la reedificación haya terminado y en consecuencia haya sido desconocida por los propietarios.

- La revivificación de la servidumbre debe quedar debidamente publicitada en la partida registral, pues como es de conocimiento la citada carga es una de tipo voluntaria y convencional que no afecta a persona determinada, ni por un tiempo determinado, sino que estamos ante una servidumbre voluntaria, convencional, y que afecta al predio dominado, sin importar quien lo adquiera; por tanto, la revivificación de la servidumbre por reedificación es inherente al bien, y como es de público conocimiento la servidumbre es perpetua.

- Por tanto, debe procederse con la renovación de la servidumbre solicitada, ya que en el proceso de acumulación de las partidas N°s 07044196 y 47895669 del Registro de Predios de Lima, no se efectuó el traslado de las servidumbres y medianeras contenidas en las mencionadas partidas, por lo que se ampara la solicitud en los artículos 75 y 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

- Respecto de todo lo expresado sobre la solicitud de anotación en la partida registral N° 14328448 del Registro de Predios de Lima de un asiento registral, al efectuarse una reedificación en el terreno del predio demolido, se revivirán las servidumbres, ello atendiendo a que estas se constituyen por la necesidad de un inmueble hacia otro, y a fin de que quede fehacientemente claro que existe el derecho de servidumbre del predio dominante y la obligación del predio sirviente de respetar las áreas sobre las que afectan las cargas, puesto que los derechos deben quedar publicitados de forma clara.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11069789 del Registro de Predios de Lima (partida matriz)



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

A fojas 99 y siguientes del tomo 938 que continúa en la partida N° 11069789 corre inscrito el chalet con frente a la Av. General Córdova N° 238-242, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 3 corre registrada la declaratoria de fábrica del predio submateria, construyéndose 4 chalets signados de la siguiente manera:

- **Chalet N° 222-226 con frente a la Av. General Córdova.**
- Chalet N° 238-242 con frente a la Av. General Córdova.
- **Chalet N° 184 con frente al parque manzana 17 y N° 230 por la Av. General Córdova.**
- Chalet N° 180 con frente al parque manzana 17 y N° 234 por la Av. General Córdova.

En el asiento 9 consta inscrita la modificación del inmueble como consecuencia de las independizaciones efectuadas del chalet N° 222-226, chalet N° 184-230 y chalet N° 180-234 en las partidas electrónicas N° 47895669, 07044196 y 07044195, respectivamente; quedando en la presente partida el chalet N° 238-242 con frente a la Av. General Córdova.

Partida electrónica N° 07044196 del Registro de Predios de Lima (cerrada)

A fojas 139 y siguientes del tomo 958 que continúa en la partida N° 07044196 corre inscrito el Chalet con frente principal al parque Guillermo Correa Elías N° 184 y Av. General Córdova N° 230, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1 de foja 139 del tomo 958, consta que el chalet en mención se independizó a favor de la sociedad conyugal conformada por Víctor J. Gutiérrez Infantas y María Luisa Padrón Inchaustegui, en mérito de la escritura pública del 27/4/1957 otorgada ante notario de Lima Luis Galindo Pardo. Asimismo, consta – entre otros – que el chalet *submateria* soporta la servidumbre de luz y aire en favor de los chalets N° 222-226, N° 238-242 que tienen frente a la avenida General Córdova en el área libre de terreno a la entrada a los garages N° 230 y N° 234 con frente a la Av. General Córdova (título archivado N° 123 del 2/5/1957).

En el asiento B00001 consta registrada la ampliación y remodelación de la fábrica del predio.

Posteriormente, se inscribió la anotación de cierre de partida como consecuencia de la acumulación de los chalets N° 184-230 y N° 222-226, ubicados con frente a la Av. General Córdova, distrito de Miraflores; en la partida N° 14328448.

Partida electrónica N° 47895669 del Registro de Predios de Lima (cerrada)



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

A fojas 145 y siguientes del tomo 958 que prosigue en la partida N° 47895669 corre inscrito el chalet N° 222-226 con frente a la Av. General Córdova, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

En el asiento 1 de foja 145 del tomo 958, consta que el chalet en mención se independizó a favor de la sociedad conyugal conformada por Víctor J. Gutiérrez Infantas y María Luisa Padrón Inchaustegui, en mérito de la escritura pública del 27/4/1957 otorgada ante notario de Lima Luis Galindo Pardo. Asimismo, consta – entre otros – que el chalet *submateria* goza de la servidumbre de luz y aire que le proporciona los chalets N° 180 y N° 184 con frente principal al parque de la Mz. 17 con relación al área libre del terreno a la entrada a los garajes N° 230 N° 234 con frente a la Av. General Córdova (título archivado N° 123 del 2/5/1957).

Posteriormente, se inscribió la anotación de cierre de partida como consecuencia de la acumulación de los chalets N° 184-230 y N° 222-226, ubicados con frente a la Av. General Córdova, distrito de Miraflores; en la partida N° 14328448.

Partida electrónica N° 14328448 del Registro de Predios de Lima (acumulada)

En la citada partida consta registrada la nueva unidad inmobiliaria, ubicada frente a la Avenida General Córdova N° 222-226-230 y Parque Guillermo Correa Elías N° 184, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, como consecuencia de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N° 07044196 y N° 47895669 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento B00002 consta que la edificación descrita en el asiento B00001 de la partida electrónica N° 07044196 del Registro de Predios de Lima corresponde al predio acumulado *submateria*.

En el asiento B00003 consta que la edificación descrita en el asiento 3 de foja 100 del tomo 938 (que continúa en la partida matriz 11069789) corresponde al predio acumulado *submateria*.

En el asiento C00001 corre inscrito el dominio de la Universidad San Martín de Porres sobre el predio *submateria*.

En el asiento C00002 corre inscrito el dominio de Inversiones Inmobiliarias Córdova S.A.C. sobre el predio *submateria*.

En el asiento B00004 consta que las fábricas del predio *submateria* han sido demolidas en su totalidad. Asimismo, consta que la demolición conlleva a la extinción por consolidación de las servidumbres que constan



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

en las partidas acumuladas N° 07044196 y N° 47895669, inscritas a fojas 145 y 151 del tomo 958, de conformidad con el artículo 1049 del Código Civil (título archivado N° 805181 del 6/7/2020).

En el asiento B00005 consta inscrita la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio *submateria*.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza. Con el informe oral de la abogada María Gabriela Silva Mezzich, recibido vía Zoom.

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

- ¿En qué caso procede la inscripción de la revivificación de las servidumbres?

VI. ANÁLISIS

1. La servidumbre es un derecho real mediante el cual se grava la propiedad de un predio a favor de otro en razón de la utilidad que el predio gravado brinde al predio dominante. El predio a cuyo favor se constituye se denomina predio servido o dominante y el predio afectado se denomina predio sirviente.

Ello se desprende de lo establecido en el artículo 1035 del Código Civil, cuyo contenido señala que:

“La ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de alguno de sus derechos”.

Cabe destacar que las servidumbres nacen precisamente en función a la utilidad que otorgan a los predios servidos, toda vez que mediante las mismas se posibilitará la explotación del bien, es decir, permitirá el uso y goce del bien.

Planiol y Ripert, citados por Arias Schreiber, señalan respecto de la servidumbre: “El propietario del predio dominante adquiere un derecho real, cuyo objeto es la utilización por él del predio ajeno y el propietario del predio sirviente solamente está obligado a dejarlo disfrutar de ese modo, sin otra obligación alguna encaminada a ese fin”¹.

¹ ARIAS SCHREIBER, Max. Exégesis del Código Civil de 1984. Tomo V. Derechos Reales. Pág. 298.



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

Arias Schreiber señala que como derecho real que es, tiene como características la de la inmediatividad y la absolutividad, lo primero quiere decir que ejerce sobre la cosa, mientras que lo segundo significa que se ejerce “erga omnes”².

2. En cuanto a las características de la servidumbre, Francisco Avendaño Arana³ identifica, entre otras, las siguientes:

“(…)

a) Es un derecho real cuyo titular es el dueño (o poseedor) del predio dominante. Toda relación jurídica implica una relación entre personas. La servidumbre no es una excepción: la relación es entre el titular del predio dominante y el titular del predio sirviente. Sin embargo, en las servidumbres el derecho se centra en el predio. La titularidad está unida al derecho de propiedad del dueño del predio dominante, por lo que será titular de la servidumbre quien en cada momento sea dueño del predio dominante.

(…)

b) La servidumbre es una carga que sufre el dueño de un predio a favor del dueño de otro predio, lo que supone que ella brinde una utilidad al predio dominante. (…)

c) Las servidumbres tienden a la perpetuidad, aunque pueden establecerse a plazo. (…)

d) Las servidumbres tienen carácter predial. (…)

De lo citado, es relevante destacar que la servidumbre recae sobre inmuebles, los cuales estarán vinculados por dependencia a perpetuidad; salvo que en el acto constitutivo se establezca plazo de duración de la servidumbre, conforme a lo dispuesto por el artículo 1037⁴ del Código Civil.

3. De otro lado, cabe señalar que las servidumbres se clasifican en voluntarias y legales, positivas y negativas, continuas y discontinuas, y aparentes y no aparentes. Así, las servidumbres voluntarias son aquellas que se constituyen por voluntad de las partes mientras que las legales (o forzosas) se constituyen por mandato de la ley.

4. El artículo 1049 del Código Civil regula la extinción de la servidumbre por destrucción total del edificio y su revivificación señalando lo siguiente:

“Artículo 1049.- Las servidumbres se extinguen por destrucción total, voluntaria o involuntaria, de cualquiera de los edificios, dominante o sirviente, sin mengua de las relativas al suelo. Pero reviven por la reedificación, siempre que pueda hacerse uso de ellas”.

² Ibídem. Pág. 295.

³ AVENDAÑO ARAÑA, Francisco. Código Civil Comentado. Tomo V Derechos Reales. Gaceta Jurídica, tercera edición, septiembre del 2010. Pág. 542.

⁴ **Artículo 1037.-** Las servidumbres son perpetuas, salvo disposición legal o pacto contrario.



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

Este artículo es bastante lógico y recoge situaciones fácticas que se pueden presentar durante la vigencia de la servidumbre, pues si el inmueble sobre el cual se ejercía la servidumbre es destruido, obviamente el ejercicio de la servidumbre se convierte en un imposible físico de ejercer conllevando por obvias razones a su extinción⁵.

Sin embargo, la norma sustantiva también establece la posibilidad de “revivir” las servidumbres en el supuesto que se vuelva a edificar, ello atendiendo a que las servidumbres se constituyen por la necesidad de un inmueble hacia otro, así de restituirse el inmueble destruido deberá restituirse la servidumbre, **siempre que pueda hacerse uso de ellas**.

5. En el presente caso, se solicita la inscripción de la revivificación de las servidumbres de luz y aire en la partida electrónica N° 14328448 del Registro de Predios de Lima (acumulada de las partidas N° 07044196 y N° 47895669), por la reedificación del predio inscrito en la mencionada partida registral, para lo cual se acompaña copia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 0169-2020-SGLEP-GAC/MM del 31/8/2020, expedida por Jessica P. Villegas Vásquez, en su condición de secretaria general de la Municipalidad de Miraflores el 18/3/2021.

La registradora denegó la inscripción -formulando tacha sustantiva- señalando que en la referida partida registral no existe asiento de declaratoria de edificación.

Asimismo, se acoge al pronunciamiento emitido en la Resolución N° 2113-2020-SUNARP-TR-L del 18/11/2020.

Por su parte, los recurrentes sostienen que se encuentra acreditado con la resolución adjunta que los propietarios del predio *submateria* han iniciado la construcción de una edificación, por lo que siguiendo con la línea del Tribunal Registral se revivificaría la servidumbre por reedificación del predio.

6. Como se ha indicado en el acápite de Antecedentes Registrales, en la partida N° 11069789 del Registro de Predios de Lima se inscribió la declaratoria de fábrica del inmueble situado sobre los lotes 9-A y 10 de la manzana 17 de la urbanización Chacarilla, construyéndose 4 chalets signados de la siguiente manera:

- Chalet N° 222-226 con frente a la Av. General Córdova.
- Chalet N° 238-242 con frente a la Av. General Córdova.
- Chalet con frente al parque manzana 17 N° 184 y por la Av. General Córdova N° 230.

⁵ Elvira Gonzales Barbadillo en CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Tomo V. Derechos Reales. Gaceta Jurídica.



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

- Chalet con frente al parque manzana 17 N° 180 y por la Av. General Córdova N° 234.

Con posterioridad, los referidos chalets fueron independizados, en mérito de la escritura pública del 27/4/1957 otorgada ante notario de Lima Luis Galindo Pardo, en la cual se constituyeron cargas como servidumbres y medianeras.

En lo concerniente a las servidumbres, podemos apreciar que en la cláusula sexta del referido instrumento público obrante en el título archivado N° 123 del 2/5/1957 se estipula lo siguiente:

“(...)

Sexta. – **Constitución de servidumbre: la de luz, y aire de los chalets números ciento ochenta y ciento ochenta y cuatro, con frente principal al parque de la manzana diecisiete en favor de los chalets números doscientos veintidós, doscientos veintiséis; doscientos treinta y ocho y doscientos cuarentidos que tienen su frente a la avenida General Córdova** en el área libre del terreno a la entrada a los garages números doscientos treinta y doscientos treinticuatro, con frente a la avenida General Córdova; y su ocupación parcial en el área libre de entrada de los garages doscientos treinta y doscientos treinticuatro; de los aires de los chalets ciento ochenta y ciento ochenticuatro, con frente principal al parque, por los chalets doscientos veintiséis y doscientos treintiocho, con frente a la avenida General Córdova, por los balcones con un saliente de sesenta y cinco metros lineales, finalmente limitación para los chalets ciento ochenta y ciento ochenta y cuatro, con frente principal al parque, de no construir un segundo piso en los aires de los garages y jardín interior que se encuentra a continuación de los referidos garages con frente a la avenida General Córdova.

(...)”. (El resaltado es nuestro).

7. De este modo, se independizaron los chalets anteriormente mencionados, habiéndose registrado en el mismo asiento de independización -entre otros- las servidumbres de luz y aires conforme al siguiente detalle:

- Chalet con frente al parque de la manzana 17 N° 180 y su garaje frente a la Av. General Córdova N° 234 se independizó a foja 133 del tomo 958 que continúa en la partida N° 07044195.

En el asiento 1 de la referida foja y tomo consta – entre otros – que el chalet *submateria* soporta la servidumbre de luz y aire en favor de los chalets N° 222-226, N° 238-242 que tienen frente a la avenida General Córdova en el área libre de terreno a la entrada a los garages N° 230 y N° 234 con frente a la Av. General Córdova.

- Chalet con frente al parque de la manzana 17 N° 184 y su garaje frente a la Av. General Córdova N° 230 se independizó a foja 139 del



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

tomo 958 que continúa en la **partida electrónica N° 07044196** del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 1 de la referida foja y tomo consta – entre otros – que **el chalet submateria soporta la servidumbre de luz y aire** en favor de los chalets N° 222-226, N° 238-242 que tienen frente a la avenida General Córdova en el área libre de terreno a la entrada a los garajes N° 230 y N° 234 con frente a la Av. General Córdova.

- **Chalet con frente a la Av. General Córdova N° 222-226** se independizó a foja 145 del tomo 958 que continúa en la **partida electrónica N° 47895669** del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 1 de la referida foja y tomo consta – entre otros - que **el chalet submateria goza de la servidumbre de luz y aire** que le proporciona los chalets N° 180 y N° 184 con frente principal al parque de la Mz. 17 con relación al área libre del terreno a la entrada a los garajes N° 230 N° 234 con frente a la Av. General Córdova.

- Chalet con frente a la Av. General Córdova N° 238-242, según modificación inscrita en el asiento 9 de foja 151 del tomo 958 que continúa en la partida 11069789.

En el asiento 1 de la referida foja y tomo consta – entre otros - que el chalet *submateria* goza de la servidumbre de luz y aire que le proporciona los chalets N° 180 y N° 184 con frente principal al parque de la Mz. 17 con relación al área libre del terreno a la entrada a los garajes N° 230 N° 234 con frente a la Av. General Córdova.

8. Posteriormente, podemos advertir que los chalets registrados en las **partidas electrónicas N° 07044196** (Chalet con frente al parque Guillermo Correa Elías N° 184 y su garaje frente a la Av. General Córdova N° 230) y **N° 47895669** (Chalet con frente a la Av. General Córdova N° 222-226) fueron acumulados, generándose así una nueva unidad inmobiliaria la que quedó registrada en la **partida electrónica N° 14328448** del Registro de Predios de Lima.

Dicha acumulación fue solicitada por su anterior titular registral **Universidad de San Martín de Porres**, quien posteriormente transfirió su dominio a favor de Inversiones Inmobiliarias Córdova S.A.C.

De acuerdo a la información publicitada en la acotada partida acumulada N° 14328448, se trasladó la ampliación de fábrica inscrita en el asiento B00001 de la partida registral 07044196 y la fábrica inscrita en el asiento 3 de foja 100 y tomo 938 (que continúa en la partida matriz 11069789).

**RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR**

Sin embargo, puede verse que no se trasladaron las servidumbres de luz y aire inscritas en el **asiento 1 de foja 139 del tomo 958 que continúa en la partida electrónica N° 07044196** (predio sirviente) y en el **asiento 1 de foja 145 del tomo 958 que continúa en la partida electrónica N° 47895669** (predio dominante).

9. No obstante lo señalado en el considerando que antecede, se aprecia que en el **asiento B00004** de la partida electrónica N° 14328448 del Registro de Predios de Lima, se registró la demolición total de las fábricas del predio *submateria* y se publicitó que la demolición conlleva a la extinción por consolidación de las servidumbres que constan en las partidas acumuladas N° 07044196 y N° 47895669, inscritas a fojas 145 y 151 del tomo 958, de conformidad con el artículo 1049 del Código Civil.

Revisado el título archivado N° 805181 del 6/7/2020 que dio mérito a la extensión del asiento B00004 en mención, puede verse que obra la solicitud de inscripción de extinción de servidumbre peticionada por su titular registral en los términos siguientes:

“(…)

Siendo que al momento de calificar el expediente de demolición total del inmueble acumulado inscrito en la Partida N° 14328448 del Registro de Predios de Lima, se **proceda a la cancelación de las servidumbres que figuran inscritos en los antecedentes registrales** del predio fojas 145 y 151 del tomo 98 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, **antecedentes de las partidas N° 07044196 y 47895669 del Registro de Predios de Lima.**

La cancelación que se solicita tiene su fundamento en el hecho que al haberse efectuado la acumulación de los inmuebles, como consta de los antecedentes registrales, dichas servidumbres se consolidaron; asimismo, como efecto de la demolición total materia de rogatoria, las mismas se extinguen de conformidad con el artículo 1049° del Código Civil.

(…)”.

(El resaltado es nuestro).

Como puede advertirse, el registrador público extendió el asiento de demolición señalando expresamente en dicho asiento la extinción de las **servidumbres** de luz y aire en mérito de la demolición de la edificación, **acogiendo** la solicitud del titular registral. Esto es, entendemos que en mérito de la demolición y en aplicación del artículo 1049 del Código Civil, las servidumbres que recaían sobre los predios inscritos en la **partida electrónica N° 47895669** (dominante) y la **partida electrónica N° 07044196** (sirviente) quedaron plenamente extinguidas.

Por tanto, tenemos que las servidumbres de luz y aire inscritas en el **asiento 1 de foja 139 del tomo 958 que continúa en la partida electrónica N° 07044196** (predio sirviente) y en el **asiento 1 de foja 145**



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

del tomo 958 que continúa en la partida electrónica N° 47895669 (predio dominante), si bien no fueron trasladadas a la partida acumulada N° 14328448, puede verse que a la fecha se hallan extinguidas como fluye de la publicidad de la referida partida acumulada.

10. Sobre el particular, tenemos que en la Resolución N° 2113-2020-SUNARP-TR-L del 18/11/2020, que resolvió la apelación interpuesta contra la denegatoria de inscripción del título N° 1076247 del 7/8/2020, en la cual se solicitó, en vía de rectificación, el traslado a la partidas electrónicas Ns.° 07044195, 07044196, 14328448, 11069789 y 47895669 del Registro de Predios de Lima de las cargas que afectan dichos predios, esta instancia emitió pronunciamiento sobre la extinción por consolidación de las servidumbres de luz y aire inscritas en el **asiento 1 de foja 139 del tomo 958 que continúa en la partida electrónica N° 07044196** y en el **asiento 1 de foja 145 del tomo 958 que continúa en la partida electrónica N° 47895669** en los mismos términos anteriormente reseñados:

“(…)

19. Ahora bien, conforme a lo expuesto observamos que los chalets registrados en las partidas N° 07044196 y N° 47895669 se encuentran afectados con cargas [véase numeral 10]. Sin embargo, verificados los antecedentes registrales se advierte que dichas cargas no fueron trasladadas a la nueva partida acumulada N° 14328448, contraviniendo así lo establecido en el artículo 58 del RIRP.

En ese sentido, en función de la técnica registral para extender actos sobre partidas que provienen de otras podemos concluir preliminarmente que correspondería trasladar las cargas inscritas en el asiento 1 (fojas 139 del tomo 958)⁶ y en el asiento 1 (fojas 145 del tomo 958)⁷ a la partida nueva N° 14328448 del Registro de Predios de Lima.

20. Sin embargo, en el asiento B00004 de la partida sobre demolición de fábrica extendido en mérito del título archivado 805181-2020 del 06.07.2020 consta publicitada la extinción de la servidumbre, en los siguientes términos:

“(…) demolición que conlleva la extinción por consolidación de las servidumbres que constan en las partidas acumuladas N° 07044196 y 47895669, inscritas a fojas 145 y 151 del Tomo 958, antecedentes de esta partida registral, de conformidad con el art. 1049 del C.C.”

En consecuencia, se tiene que las servidumbres inscritas en el asiento 1 (fojas 139 del tomo 958)⁸ y en el asiento 1 (fojas 145 del tomo 958)⁹ si bien no fueron trasladadas a la fecha se hallan extinguidas como fluye de la publicidad de la partida registral, circunstancia que constituye un obstáculo de tipo insalvable que emana de la partida registral para amparar la solicitud del recurrente.

⁶ Que continúa en la partida N° 07044196 del Registro de Predios de Lima.

⁷ Que continúa en la partida N° 47895669 del Registro de Predios de Lima.

⁸ Que continúa en la partida N° 07044196 del Registro de Predios de Lima.

⁹ Que continúa en la partida N° 47895669 del Registro de Predios de Lima.



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

Resulta oportuno señalar que las inscripciones se presumen exactas y válidas y se hallan amparadas en los principios de legitimación¹⁰ y de buena fe pública registral¹¹ por lo que el cuestionamiento a las inscripciones a fin de enervar o cancelar los asientos y demostrar que el Registro es inexacto deberá efectuarse en la vía judicial o arbitral.

(...)

22. Respecto a la extinción de la servidumbre por destrucción del edificio y su revivificación, nuestro Código Civil señala lo siguiente:

Artículo 1049:

Las servidumbres se extinguen por destrucción total, voluntaria o involuntaria, de cualquiera de los edificios, dominante -o sirviente, sin mengua de las relativas al suelo. Pero reviven por la reedificación, siempre que pueda hacerse uso de ellas.

Al respecto cabe señalar que, si el inmueble sobre el cual se ejercía la servidumbre es destruido, obviamente el ejercicio de la servidumbre se convierte en un imposible físico de ejercer conllevando por obvias razones a su extinción. Sin embargo, el código también establece la posibilidad de “revivir” las servidumbres en el supuesto que se vuelva a edificar, ello atendiendo a que las servidumbres se constituyen por la necesidad de un inmueble hacia otro, así de restituirse el inmueble destruido deberá restituirse la servidumbre.

23. Expuestos los argumentos en ese sentido, podemos establecer a priori que la destrucción de la edificación no conlleva a la extinción definitiva de las servidumbres, pues existe la posibilidad de revivirla de forma automática (ope legis) con la construcción de la nueva edificación que permita hacer uso de la misma, la cual opera incluso sin necesidad de nuevo acto constitutivo.

Empero, se verifica que a solicitud del administrado, la servidumbre se extinguió no sólo por la demolición de la edificación sino también por consolidación; esto es, por la agrupación del predio dominante y el predio sirviente por lo que la solicitud deviene en improcedente.

Cabe añadir que sobre la partida registral no existe asiento de declaratoria de edificación.

(...). ”

11. En el caso bajo análisis, podemos advertir que el administrado pretende revivificar las servidumbres de luz y aire inscritas en el asiento

¹⁰ **Artículo 2013 del Código Civil. Principio de legitimación**

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

¹¹ **Artículo 2014 del Código Civil. Principio de buena fe pública registral**

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

1 de foja 139 del tomo 958 que continúa en la partida electrónica N° 07044196 y en el asiento 1 de foja 145 del tomo 958 que continúa en la partida electrónica N° 47895669, en aplicación del artículo 1049 del Código Civil citado en el presente análisis, en cuya parte final establece que las servidumbres revivificarán por la reedificación del predio destruido siempre que permita hacer uso de las mismas, siendo en este caso la reedificación del predio acumulado inscrito en la partida electrónica N° 14328448 del Registro de Predios de Lima.

A dicho efecto adjunta copia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 0169-2020-SGLEP-GAC/MM del 31/8/2020, expedida por Jessica P. Villegas Vásquez, en su condición de secretaria general de la Municipalidad de Miraflores el 18/3/2021.

Ahora bien, el primer párrafo del artículo 7 del T.U.O de la Ley N° 29090¹² define a las licencias de habilitación y de edificación como:

“Artículo 7.- Definición de licencias de habilitación y de edificación
Las **licencias de habilitación y de edificación constituyen actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación.**
(...)”. (El resaltado es nuestro).

Como puede verse, para edificar se necesita licencia, constituyéndose esta en el primer paso de un procedimiento que concluirá con la declaratoria de fábrica.

No estamos frente a una edificación, ya que esta es resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades.

En efecto, verificada la partida electrónica N° 14328448 del Registro de Predios de Lima, no consta extendido asiento de declaratoria de edificación.

12. De otro lado, cabe recalcar que (como se precisó en la Resolución N° 2113-2020-SUNARP-TR-L del 18/11/2020), efectivamente existe la posibilidad que las servidumbres de luz y aire inscritas en el **asiento 1 de foja 139 del tomo 958 que continúa en la partida electrónica N° 07044196 y en el asiento 1 de foja 145 del tomo 958 que continúa en la partida electrónica N° 47895669** revivan sin necesidad de un nuevo acto constitutivo, en aplicación del artículo 1049 del Código Civil.

Como se ha mencionado en el considerando 4 del presente análisis, la revivificación es una figura jurídica que consiste en el resurgimiento de la

¹² Aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.

RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

servidumbre extinguida, es decir, que el mencionado gravamen recobra plena vigencia ante la reconstrucción o reedificación del predio cuya destrucción (demolición) ocasionó la extinción.

No obstante, el artículo 1049 del Código Civil ha establecido que no solo por la mera reconstrucción la servidumbre revive, **sino que condiciona dicha situación a que se presente la misma utilidad práctica que justificaba a la servidumbre extinguida** (“siempre que pueda hacerse uso de ellas”). Ello concuerda con el sentido de la regulación, puesto que ante la reedificación efectuada no es posible afirmar que inexorablemente tendremos la misma estructura de los predios que significaría que la servidumbre resurja exactamente en los mismos términos que la anterior.

Eugenio Ramírez Cruz¹³, citando a Biondi Biondi, nos señala, al respecto, lo siguiente:

“(…) Ya desde los tiempos romanos ha habido polémica respecto a la servidumbre de los edificios, cuando este, destruido o demolido que fuere, lograra ser reconstruido. Esclarecedoramente agrega Biondi Biondi: “Si se dice que fundo es el edificio, en rigor debe entenderse que no se ha restablecido la situación precedente, ya que el nuevo edificio es distinto del demolido. Sin embargo, razones de oportunidad y la consideración de que, incluso para esas servidumbres, fundo no es el edificio sino el suelo, conducen a admitir que la servidumbre, quiescente con la demolición, resurge con la reconstrucción, siempre que se trate de la misma servidumbre y la construcción no haga más gravoso el fundo sirviente, ya que renace la misma servidumbre”¹⁴ (…). (El subrayado es nuestro).

Conviene mencionar que en la experiencia comparada, se ha optado por una regulación similar a la establecida en nuestro Código Civil, como podemos apreciarlo en el artículo 546.3 del Código Civil español, que nos dice: “La servidumbres se extinguen: (...) Cuando los predios vengan a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre; pero ésta revivirá si después el estado de los predios permitiera usar de ella (...)”. (El subrayado es nuestro).

Es decir, para que se configure el renacimiento de la servidumbre, se debe cumplir con la reedificación del predio, y además debe cumplirse con la condición establecida legalmente de que la servidumbre podrá seguir siendo utilizada en los mismos términos que regía a la servidumbre que se extinguió.

La condición jurídica impuesta para la revivificación de las servidumbres es una circunstancia que no puede ser verificada por las instancias registrales, por lo cual la acreditación de la misma solo podrá realizarse

¹³ RAMÍREZ CRUZ, Eugenio. “Tratado de Derechos Reales. Derechos Reales de goce sobre bien ajeno: usufructo, uso, habitación, superficie, servidumbre. Tomo III”. Lima: Gaceta Jurídica, julio 2017, 4ta edición. Página 356.

¹⁴ BIONDI, cit. por ARIAS SCHREIBER PEZET, Max, y otros. “Exégesis del Código Civil de 1984. T. V”, I ed., Lima, 1993. Página 337.



RESOLUCIÓN No. - 938 -2021-SUNARP-TR

mediante dos caminos: 1) Acuerdo entre los titulares registrales de ambos predios (dominante y sirviente). 2) Instrumento municipal y/o judicial en el que se deje establecido que en el actual contexto y estructura de los predios, la servidumbre extinguida puede ser usada y guarda la misma utilidad.

13. Ante los argumentos expuestos, y advirtiéndole que en el presente caso, solo se ha adjuntado una copia de la licencia de edificación, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la registradora pública.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la **tacha sustantiva** formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA

Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Tribunal/Resoluciones2021/751834-2021
P.BH