



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 625-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 21 de febrero de 2022.

APELANTES : **MARINO ALBANESE y ROSA ANTONIETA DELFINA SÁNCHEZ AINZUAIN DE ALBANESE**
TÍTULO : **2368636-2021 del 2.9.2021 (SID)**
RECURSO: : **792-2021/ Escrito del 29.11.2021**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N.º IX- SEDE LIMA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE LIMA**
ACTO : **LEVANTAMIENTO DE SERVIDUMBRE**
SUMILLA :

Extinción de servidumbre

Procede extinguir una servidumbre de paso cuando el predio dominante ha obtenido su propio acceso hacia la vía pública. Para tal efecto, es preciso que dicha circunstancia se encuentre fehacientemente acreditada.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inscripción -vía Sistema de Intermediación Digital (SID)- del levantamiento de la servidumbre de paso que recae sobre el predio sirviente que se publicita en el asiento 5 de fojas 243 del tomo 775, que continúa en la partida n.º 49074465 del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto, se han adjuntado los siguientes documentos:

- Escritura pública del 16.1.2020 extendida ante la notaria de Lima Miryan R. Acevedo Mendoza, que ha sido otorgada por Marino Albanese, Rosa Antonieta Delfina Sánchez Ainzuaín de Albanese y MS Inmobiliaria S.A.C., representada por Katherine Ivonne Montes Simeón.
- Certificado de movimiento migratorio n.º 3583-2020-MIGRACIONES-AV del 31.8.2020.
- Declaración consular expedida por la Embajada de Italia el 7.9.2020.
- Partida de nacimiento de Rosa Antonieta Delfina Sánchez Ainzuaín, que ha sido emitida por el Reniec el 27.8.2020.



RESOLUCIÓN N.º 625-2022-SUNARP-TR

- Certificado de inscripción de Rosa Antonieta Delfina Sánchez Ainzuaín, expedido por el Reniec el 27.8.2020.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título ha sido observado por el registrador público de la Oficina Registral de Lima Remigio Aparicio Rojas Espinoza mediante eschuela del 23.9.2021, cuyos términos se transcriben cabalmente a continuación:

Acto: LEVANTAMIENTO DE SERVIDUMBRE

1. Revisado el traslado notarial presentado se advierte que existe discrepancia con relación a MARINO ALBANESE, de nacionalidad ITALIANA, con **CE 00370026**, toda vez que consta en la Partida N° 49074465 correspondiente al Registro de Propiedad Inmueble de Lima, con **PASAPORTE 104766X**), lo cual genera discrepancia.

Revisado el documento el Documento - Declaración Consular de fecha 07/09/2021, no se advierte vinculación sobre los documentos señalados en el párrafo precedente.

2. Revisada la Partida N° 40858377 correspondiente al Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y tal como consta en la Escritura Pública, se advierte que el inmueble inscrito en dicha partida se encontraba inscrito a favor de MS INMOBILIARIA S.A.C., quien lo acumuló con el predio inscrito en la Partida N° 47413891, lo cual dio lugar al predio resultante inscrito en la Partida N° 13732628 correspondiente al Registro de Propiedad Inmueble de Lima, sobre el citado predio se desarrolló un proyecto inmobiliario, el cual se encuentra independizado, el cual consta con múltiples unidades inmobiliarias, entre las cuales se encuentran inscritas en las Partidas N° 14401256, N° 14401282, entre otras.

Efectuada la Búsqueda en la Base de Datos de SUNARP, se advierte que las unidades inmobiliarias independizadas han sido transferidas a favor de terceros.

En tal sentido, no resulta procedente que MS INMOBILIARIA S.A.C. intervenga unilateralmente en el acto materia de rogatoria, toda vez que al tratarse de una servidumbre que favorecía al predio inscrito en la Partida N° 40858377 (Antecedente del predio acumulado en la partida N° 13732628, que actualmente se encuentra reducida a zonas comunes, al haberse independizado en múltiples unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, entre las que se encuentran las inscritas en las partidas N° 14401256, N° 14401282, entre otras, que han sido transferidos a favor de terceros), deberá ser el representante de la junta de propietarios de este proyecto inmobiliario que cuente con facultades suficientes y vigentes quien celebre el acto materia de rogatoria.

Base Legal: Art. 2011 del CC, Numeral V del Título Preliminar, Art. 31, 32, 40 y 85 del TUO del RGRP.

Derechos Pendientes de Pago S/ 7.00



RESOLUCIÓN N.º 625-2022-SUNARP-TR

Lima, 23 de setiembre de 2021.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Los recurrentes interponen apelación autorizada por el abogado Luis Diego Vargas Sequeiros, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- En el escrito se formula impugnación contra la observación punto 2.
- La empresa MS Inmobiliaria S.A.C. fue la que adquirió el dominio sobre el inmueble registrado en la partida n.º 40858377, por lo que tiene legitimidad para firmar la escritura pública de levantamiento de la servidumbre, conjuntamente con los propietarios del predio sirviente.
- En tal sentido, no es correcto que el registrador señale que el representante de la junta de propietarios del proyecto inmobiliario que recae sobre la partida acumulada sea quien celebre el acto materia de rogatoria.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida n.º 49074465 del Registro de Predios de Lima

A fojas 241 del tomo 775, que continúa en la referida partida, se registró el lote 11 de la manzana 4 de la Urb. Brasil, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, con un área inicial de 382.50 m².

En el asiento 3 del tomo 775 foja 242 corre inscrito que sobre la integridad del predio en cuestión se construyeron dos casas habitaciones que son: la casa n.º 118 y la casa n.º 120-124. Asimismo, consta la anotación marginal de la independización de la casa n.º 116 (antes n.º 118) con un área de 147.65 m² en la ficha n.º 60859 (hoy partida n.º 40858377).

En el asiento 5 del tomo 755 fojas 243 se dejó constancia que luego de la independización en la ficha n.º 60859, quedó como remanente la casa n.º 120-124 con un área de 196.07 m². A su vez, se precisa que se estableció una servidumbre sobre el pasaje común que cuenta con un área de 38.78 m², por la cual tiene acceso cada casa independizada. Ello según la escritura pública del 25.11.1972 otorgada ante el notario Oscar Vallejo Yáñez (título archivado n.º 14072 del 21.12.1972).

En el asiento C00002 consta inscrito el dominio a favor de la sociedad conyugal conformada por Marino Albanese, italiano, con pasaporte n.º 104766X y Rosa Sánchez Ainzuaín, italiana, con pasaporte n.º 104767X.

Partida n.º 40858377 del Registro de Predios de Lima

En la ficha n.º 60859, que prosigue en la indicada partida, se inscribió el predio con frente al Parque Osos n.º 116 (antes 118), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, con 147.65 m².



RESOLUCIÓN N.º 625-2022-SUNARP-TR

En el asiento C00002 se registró el dominio del inmueble a favor de MS Inmobiliaria S.A.C.

En el asiento B0000 figura el cierre de la partida al haberse acumulado con el inmueble inscrito en la partida n.º 47413591, que dio lugar a la partida n.º 13732628.

Partida n.º 13732628 del Registro de Predios de Lima

En esta partida obra inscrita la edificación ubicada en Parque Osos n.º 104, 106, 108 y Av. del Río n.º 275, 277 distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima. Este es un inmueble resultante de la acumulación de las partidas n.º 40858377 y n.º 47413591.

En el asiento C00001 de la citada partida se inscribió el dominio del predio submateria a favor de MS Inmobiliaria S.A.C.

En el asiento B00004 se registró la declaratoria de fábrica del predio, conformado por 4 sótanos, 17 pisos y azotea (Título archivado n.º 895338 del 15.4.2019)

En los asientos B0005, B00006 y B00007 se registró la numeración, reglamento interno y junta de propietarios, respectivamente. Asimismo, consta la anotación de las independizaciones de las diversas secciones exclusivas conformantes de la edificación.

En el asiento B0008 consta inscrita la modificación de área del predio, que luego de las independizaciones efectuadas quedó reducido a zonas comunes.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter Eduardo Morgan Plaza.

Es preciso mencionar que el apelante dirige expresamente su contradicción solo contra el ítem 2 de la esquila denegatoria, sin formular reparos contra el numeral 1 de la observación, siendo así, este punto carente de objeción estará excluido del presente análisis¹.

Estando a lo expuesto, teniendo en cuenta los argumentos de la primera instancia y del apelante, corresponde determinar lo siguiente:

¹ Casación n.º 504-2017-Cusco del 17.12.2018: El principio de limitación, también conocido con el aforismo "*Quantum devolutum tantum appellatum*", reposa en el principio de congruencia, según el cual el órgano revisor al resolver la apelación deberá pronunciarse solamente sobre aquellas pretensiones o agravios invocados por el impugnante en su recurso, esto es, el Tribunal solo puede conocer y decidir aquellas cuestiones a las que ha limitado la apelación el recurrente; en consecuencia, no tiene más facultades de revisión que aquellas que han sido objeto del recurso; es más, el Superior no puede entrar a discutir las cuestiones que han sido consentidas por las partes o que no han sido objeto del recurso, pues, lo contrario implicaría una afectación al principio de congruencia procesal.



RESOLUCIÓN N.º 625-2022-SUNARP-TR

- ¿Es necesaria la intervención de la junta de propietarios para dar por extinguida la servidumbre vinculada en esta calificación?

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende cancelar la servidumbre de paso constituida sobre el predio sirviente que se publicita en el asiento 5 de fojas 243 del tomo 775, que continúa en la partida n.º 49074465 del Registro de Predios de Lima.

Se fundamenta ese pedido en la escritura pública del 16.1.2020 extendida ante la notaria de Lima Miryan R. Acevedo Mendoza, que ha sido otorgada por Marino Albanese, Rosa Antonieta Delfina Sánchez Ainzuan de Albanese y MS Inmobiliaria S.A.C.

2. La primera instancia ha observado el título al advertir que el predio dominante inscrito en la partida n.º 40858377 del Registro de Predios de Lima fue acumulado con otro inmueble, arrojando un predio resultante sobre el cual se ha construido un edificio conformado por diversas secciones exclusivas de titularidad de terceros, siendo así, para proceder con la extinción solicitada es necesario que este acto sea otorgado por el representante autorizado de la junta de propietarios de la referida edificación.

Según los términos expuestos, procede determinar si la circunstancia advertida impide o no la inscripción rogada.

3. Sobre el derecho real de servidumbre, el artículo 1035 del Código Civil establece lo siguiente:

Artículo 1035: servidumbre legal y convencional

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. (El resaltado es nuestro).

El vocablo “beneficio” utilizado por el artículo 1035 tiene como sinónimo “utilidad”². La servidumbre, entonces, es exigible cuando resulta útil para el predio dominante, esto es, cuando realmente es necesaria para el aprovechamiento del predio dominante, que es el sentido normativo derivable de diversas disposiciones que gobiernan la servidumbre, como los artículos 1049 y 1050 del Código Civil³, que sancionan la extinción de la servidumbre por destrucción del edificio (sea dominante o sirviente) o por

² Diccionario de la Real Academia de la Lengua. Disponible en <https://dle.rae.es/beneficio?m=form>.

³ Artículo 1049: Extinción por destrucción total

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.

Artículo 1050: Extinción por falta de uso

Las servidumbres se extinguen en todos los casos por el no uso durante cinco años.



RESOLUCIÓN N.º 625-2022-SUNARP-TR

la falta de uso, supuestos donde evidentemente la servidumbre no reporta utilidad alguna al dueño del predio dominante.

4. La doctrina destaca la utilidad como condición necesaria de la servidumbre, en los términos que pasamos a compartir:

La servidumbre para existir (lo mismo que para establecerse o para continuar viviendo después) parece que **debería prestar una utilidad, satisfacer un interés que no choque con la ley (...)**. Si es predial, ha de tratarse de una **utilidad que reciba el predio dominante (...)**. **La ley no debe admitir la reducción caprichosa del poder del dueño** porque ello sería crear limitaciones inútiles, amortizando así, sin razón, las ventajas que la propiedad de la finca pudiera prestar⁴. (El resaltado es nuestro).

La utilidad que presta la constitución del derecho de servidumbre es un factor que juega en favor de la funcionalidad del predio dominante. *“Lógicamente ni la ley ni los propietarios imponen servidumbres que no correspondan a una objetiva necesidad del predio dominante (...)”⁵*. De esa forma entonces, *“(...) el derecho de servidumbre se caracteriza por establecer, además, una relación de utilidad entre predios, argumento que se superpone al hecho de que nadie puede obligarse a sí mismo, como suele entenderse”⁶*.

5. El artículo 1051 del Código Civil se pronuncia sobre la servidumbre legal de paso definiéndola como aquella que se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos y cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le dé salida o cuando se abre un camino que dé acceso inmediato a dicho predio⁷. En buena cuenta, esto quiere decir que cuando se abre un camino de acceso para el predio dominante no hay razón para que la servidumbre continúe vigente, porque la utilidad que le aportaba el predio sirviente ha cesado o desaparecido.

Esta consecuencia, a su vez, resulta aplicable también para el caso de la servidumbre de paso convencional, puesto que no es posible imaginar la continuidad de una servidumbre que no reporte ventaja o beneficio al predio dominante. Sobre la importancia de la utilidad como característica de toda servidumbre se ha expresado que:

⁴ ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil. Derecho de bienes*, t. III, vol. II, Barcelona, José María Bosch Editor, 1994, p. 118.

⁵ MAISCH VON HUMBOLDT, Lucrecia, *Los Derechos Reales*, Lima: Instituto Pacífico, 2015, p. 95.

⁶ VARSÍ ROSPIGLIOSI, Enrique, *Tratado de Derechos Reales. Derechos reales de goce*, t. III, Lima: Universidad de Lima. Fondo Editorial, 2019, p. 164. Cfr. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, *Derechos Reales*, Lima: Instituto Pacífico, 2017, p. 221. Asimismo, en la Resolución n.º 111-2020-SUNARP-TR-A del 6.2.2020, fundamento 3, se indicó que: *“(…) 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”*.

⁷ Artículo 1051: Servidumbre legal de paso

La servidumbre legal de paso se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos.

Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le de salida o cuando se abre un camino que de acceso inmediato a dicho predio.



RESOLUCIÓN N.º 625-2022-SUNARP-TR

(...) **La servidumbre debe dar una ventaja. Es inconcebible que se establezcan limitaciones al derecho de propiedad que no brinden una utilidad. La utilidad puede ser de diversa naturaleza, como económica o de comodidad, pero tiene que ser una ventaja real que redunde en beneficio del predio.** El derecho de extraer agua de otro predio, de transitar, de aprovecharse de la luz, de apoyar construcciones en la pared del vecino, de levantar construcciones en un terreno ajeno, entre otros, son ventajas que puede dar una servidumbre⁸. (El resaltado es nuestro).

6. En este caso, para una mejor comprensión de la relación entre los predios vinculados en esta calificación por la servidumbre que se solicita extinguir, debe decirse que en el asiento 5 del tomo 755 fojas 243 (que prosigue en la partida n.º 49074465) se dejó constancia que luego de la independización de la casa n.º 116 (antes 118) en la ficha n.º 60859 (que posteriormente continuaría en la partida n.º 40858377), quedó la casa n.º 120-124, de un área de 196.07 m²; asimismo, se precisa que se estableció una servidumbre sobre el pasaje común que cuenta con un área de 38.78 m².
7. Dicha servidumbre se encuentra descrita en la escritura pública del 25.11.1972 otorgada ante el notario Oscar Vallejo Yáñez (que obra contenida en el título archivado n.º 14072 del 21.12.1972), cuyas cláusulas pertinentes señalan lo siguiente:

TERCERO

Por el presente instrumento se independiza la casa signada con el número municipal ciento dieciocho el que tendrá los siguientes linderos y medidas perimétricas: (...); encerrando un área total de ciento cuarentisiete metros cuadrados sesenticinco decímetros cuadrados.

El resto del inmueble matriz constituido por la casa signada con la numeración municipal ciento veinte-ciento veinticuatro quedará con los siguientes linderos; (...); encerrando un área total de ciento noventiseis metros cuadrados siete decímetro cuadrados.- Se establece también un pasaje común de ingreso cuyos linderos son los siguientes: (...) encerrando un área total de treintiocho metros cuadrados setentiocho decímetros cuadrados sobre la que se constituye servidumbre de paso, luz y aires. Se deja constancia expresa que la pared que separa ambas casas tiene el carácter de medianera.

CUARTO

Por el presente instrumento, (...) dan venta real el lote de terreno y la casa signada con la numeración municipal ciento dieciocho que por este instrumento se independiza (...).

⁸ AVENDAÑO ARANA, Francisco, Artículo 1035. Servidumbre legal y convencional, en Código Civil Comentado, 4ª edición, T. V, Muro Rojo, Manuel (coordinador), Gaceta Jurídica, Lima, 2020, p. 762.

RESOLUCIÓN N.º 625-2022-SUNARP-TR

(El resaltado es nuestro).

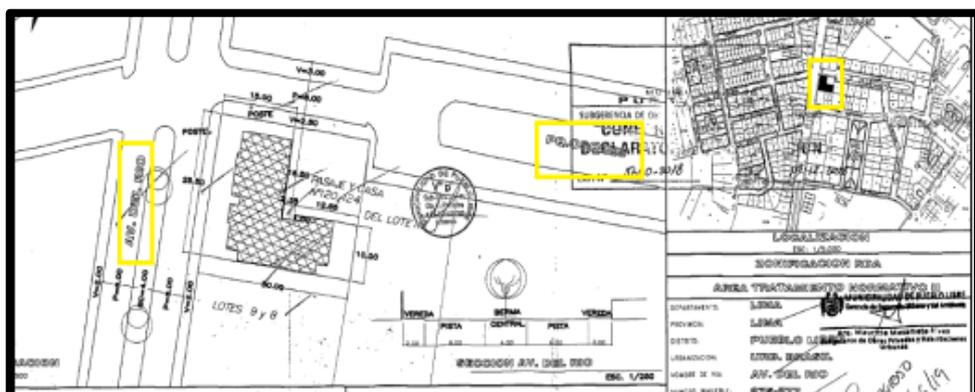
Así tenemos que la servidumbre de paso que se pretende cancelar recae sobre el **predio sirviente inscrito en la partida n.º 49074465** (casa n.º 120-124), que fue constituida en favor del **predio dominante registrado en la partida n.º 40858377** (casa n.º 116, antes 118).

8. Ahora bien, el Tribunal Registral mediante la Resolución n.º 1972-2020-SUNARP-TR-L del 30.10.2020 se ha pronunciado sobre los alcances de la servidumbre antes descrita y sus implicancias respecto al predio dominante (partida n.º 40858377), señalándose en su fundamento décimo lo siguiente:

10. Aunado a ello, se ha revisado la ficha N° 60859 que continúa en **la partida electrónica N° 40858377** del Registro de Predios de Lima –que corresponde al inmueble ubicado en Parque Osores N° 116, distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, con un área de 147.65 m² y cuya titularidad le pertenece a MS Inmobiliaria S.A.C-, la cual **se encuentra cerrada al haberse acumulado con el inmueble inscrito en la partida N° 47413591, conformando así el predio resultante inscrito en la partida N° 13732628**. En esta última partida, se aprecia el desarrollo de un proyecto inmobiliario del cual se ha constituido un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común independizando múltiples unidades inmobiliarias.

Siguiendo esta línea, verificado el título archivado N° 895338 del 15/4/2019 que dio mérito a la declaratoria de fábrica, numeración, reglamento interno y junta de propietarios del proyecto inmobiliario ubicado en Parque Osores N° 104, 106, 108 y Av. del Río N° 275, 277 distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, no hace referencia a la servidumbre constituida por el pasaje común que cuenta con un área de 38.78 m²., tampoco ha sido descrito en las zonas y bienes comunes del reglamento interno de dicha edificación, a efectos de dar acceso a la vía pública, ni se le asignado algún tipo de porcentaje respecto de este pasaje a las unidades inmobiliarias que se independizan, para considerar que se trata de un bien común.

Ello se debe a la acumulación de los predios inscritos en las partidas N° 40858377 y N° 47413591 que ha permitido a dicha edificación tener salida por la Av. del Río y por el Parque Osores, conforme se aprecia de la siguiente imagen:





RESOLUCIÓN N.º 625-2022-SUNARP-TR

Siendo ello así, **la servidumbre de paso tampoco brinda ningún tipo de acceso a la edificación levantada en la partida N° 13732628**. Dicha circunstancia también puede ser constatada a partir de la numeración inscrita en el asiento B0005 de la citada partida.

En consecuencia, **la servidumbre constituida por el pasaje común resultaría innecesaria para los inmuebles inscritos en las partidas N° 49074465 y N° 40858377 (...)**.

(El resaltado es nuestro).

9. En ese orden de ideas, del análisis de los antecedentes registrales descritos se desprende que el predio dominante (continuado actualmente en la partida n.º 13732628⁹) cuenta con acceso independiente hacia la vía pública (Av. del Río y por el Parque Osos), siendo así, la servidumbre con la que se beneficiaba y que recae sobre el predio sirviente inscrito en la partida n.º 49074465 ha cesado conforme a lo previsto en la parte final del artículo 1051 del Código Civil antes comentado.

La consecuencia recogida en el referido dispositivo legal se sustenta en el reconocimiento de la ausencia de utilidad que el predio sirviente dejó de aportar al aprovechamiento del predio dominante para acceder a la vía pública, no siendo necesaria, a efectos de admitir la extinción de la servidumbre por esta causal, la intervención del representante de la junta de propietarios de la edificación, tal como pretende el registrador, porque se trata de una circunstancia acreditada fehacientemente según la situación física que el Registro publicita. Entonces, como la servidumbre en cuestión ha cesado, procede revocar **el segundo numeral de la denegatoria emitida por el registrador**.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. **RESOLUCIÓN:**

REVOCAR el segundo numeral de la observación emitida contra el título alzado y **DEJAR SUBSISTENTE** el primer numeral, al no haber sido impugnado.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

RAFAEL HUMBERTO PÉREZ SILVA

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

⁹ Este predio ha quedado reducido a zonas comunes según el asiento B00008 de dicha partida.