



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1961 2017 – SUNARP-TR-L

Lima, 04 SEP. 2017

APELANTE : MANUEL ALEJANDRO CHAPARRO
TÍTULO : CARBAJAL.
RECURSO : N° 374837 del 17/2/2017.
REGISTRO : H.T.D.N°038927 del 17/5/2017.
ACTO : Predios de Lima.
: Inscripción de Servidumbre de ocupación
electroducto y tránsito.
SUMILLA :

RESTRICCIONES CONVENCIONALES EN LAS FACULTADES DEL PROPIETARIO

"Será suficiente la declaración jurada con firmas certificadas del prestador del servicio público, como documento complementario, para acreditar el conocimiento y respeto de las restricciones convencionales en las facultades del propietario inscritas".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción definitiva de la servidumbre de ocupación sobre una parte del predio inscrito en la Partida N° 12253568 del Registro de Predios de Lima a favor de la concesión inscrita en la partida N° 49088403 del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos de Lima, cuyo titular es Luz del Sur S.A.A.; en mérito de escritura pública del 23/9/2015 otorgada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, otorgado por Transtienendas Integradas S.A.C. a favor de Luz del Sur S.A.A., que obra anotada preventivamente en el asiento D00005 de la partida N° 12253568 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto, se presentó escrito de solicitud de inscripción de servidumbre suscrito por Manuel Martín Pérez Guadalupe, el 17/2/2016, y declaración jurada otorgada por Victor Raúl Scarsi Hurtado y Luis Fernando de las Casas Riccardi, representantes de Luz del Sur S.A.A., con firmas legalizadas por notario de Lima Carlos Herrera Carrera, el 16/2/2017.

En el reingreso del 3/5/2017, se adjuntó escrito de subsanación suscrita por Manuel Martín Pérez Guadalupe, el 3/5/2017.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima César Eugenio Mayhua Fuentes formuló la siguiente observación:

"DEL REINGRESO:

Revisado el reingreso efectuado, se advierte que no se ha adjuntado documento alguno que subsane la observación anterior, la misma que se reitera en su totalidad y se transcribe a continuación:

(...)

DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRE:

1. De conformidad con la Escritura Pública del 25/11/2013 otorgada por Trastiendas Integradas S.A.C. e Hipermercados TOTTUS S.A., la titular registral Trastiendas Integradas S.A.C. se obligó a incluir en todo contrato que celebre en el futuro por el cual formalice cualquier acto mediante el cual se transfiera, ceda o afecte al local o al terreno, una cláusula por la cual el tercero declare que: i) conoce el contrato de usufructo constituido a favor de TOTTUS sobre el local, en virtud del mismo; y ii) se obligue a respetar el referido contrato con sus términos y condiciones. En tal sentido, la declaración jurada que adjunta al presente título carece de la formalidad acordada por las partes, esto es, una cláusula que forme parte del contrato que celebre la titular registral con un tercero, en el cual se afecte el predio; en este caso dicha cláusula deberá formar parte del contrato de servidumbre celebrado entre Trastiendas Integradas S.A.C. y Luz del Sur S.A.A.

2. Sin perjuicio de lo mencionado, Trastiendas Integradas S.A.C. se obligó a comunicar por escrito a TOTTUS todos los actos por los cuales se transfiera, ceda o constituya cargas, anotaciones o gravámenes que afecten al local o al terreno; por lo que en este caso, Trastiendas Integradas S.A.C. deberá comunicar por escrito a TOTTUS respecto de la servidumbre otorgada a favor de Luz del Sur S.A.A.; lo cual deberá acreditarse a efectos de proceder con la inscripción que solicita.

Por lo expuesto, la documentación que adjunta al presente título carece de mérito para la inscripción que solicita en su rogatoria, por lo que deberá subsanar de conformidad con la documentación que dio mérito a la inscripción del asiento D00003 de la partida registral 12253568.

(...)

BASE LEGAL: Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 129-2011-SUNARP-S.A. que aprueba la directiva N° 006-2011-SUNARP-SA, publicada en El Peruano el 29/11/2011, Art. 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

II. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Con respecto al punto 1) señala que de conformidad con lo estipulado en el numeral 4.2.12.1 tratamiento previo a Inscripción de derecho de usufructo de la cláusula cuarta de la escritura pública del 25/11/2013, Trastiendas Integradas S.A.C. sólo tiene la obligación de *"incluir en todo contrato que celebre en el futuro, por el cual formalice cualquier acto mediante el cual transfiera, ceda o constituya cargas, anotaciones o gravámenes a favor de un tercero que afecten al Local o al Terreno, una cláusula por la cual el referido tercero declare que: (i) conoce el presente contrato y el derecho de usufructo constituido a favor de TOTTUS sobre el local, en virtud del mismo; y (ii) se obligue a respetar el presente contrato en los mismos términos y condiciones esenciales en los que TISAC y TOTTUS se encontraban vinculados (con excepción de las penalidades del cargo de TISAC) reconociendo expresamente el derecho de TOTTUS de explotar y poseer el Local inclusive en caso de ejecución, ello siempre que, el referido acreedor garantizado o tercero adquirente, sin tener que pagar suma alguna por ello, ni tener que realizar ningún tipo de emplazamiento público o privado, en*





virtud de lo previsto en el título respectivo, dicho tercero adquiera automáticamente todos los derechos (incluyendo los derechos de cobro) derivados del presente contrato, adquiriendo dicho tercero, de forma automática, la calidad de nueva contraparte de TOTTUS en el presente contrato, calidad que será reconocida por TOTTUS" en el presente caso reitera que Luz del Sur S.A.A. es un tercero que sólo ha obtenido un derecho de servidumbre sobre las dos áreas reservadas dentro del predio sirviente exclusivamente para las instalaciones de distribución eléctrica para el servicio público de electricidad, las mismas que sirven para el desarrollo del proyecto de centro comercial que a la fecha ha sido construido sobre y bajo el terreno.



- No obstante lo expresado, con el objeto de facilitar la pronta inscripción del acto de constitución de Servidumbre de Ocupación, Electroducto y Tránsito, se presentó la declaración jurada con firmas legalizadas ante notario Público Carlos Antonio Herrera Carrera, adjunta al presente título, la misma que cumple con los fines que persigue lo convenido en la cláusula cuarta de la escritura pública del 25/11/2013 suscrita por Trastiendas Integradas S.A.C. e Hipermercados TOTTUS S.A., cuya inobservancia de su formalidad establecida no tiene sanción de nulidad establecida por ley o el contrato de usufructo.

- Respecto del punto 2) debemos reiterar que Trastiendas Integradas S.A.C. sólo tiene la obligación de "comunicar por escrito a TOTTUS todos los actos por los cuales transfiera, ceda o constituya cargas, anotaciones o gravámenes que afecten al local o terreno y que importen un cambio total parcial por cualquier título, en el dominio del terreno y/o local", en este caso el acto de constitución de servidumbre de ocupación, electroducto y tránsito no importa un cambio en el dominio de los inmuebles, motivo por el cual no se debe exigir que se acredite comunicación por escrito alguna para su inscripción. Sin perjuicio de ello, cabe señalar que TOTTUS tiene pleno conocimiento de la celebración del acto de constitución de servidumbre, la misma que fue materia de anotación preventiva, extendida a solicitud de parte, en el Asiento B000664 de la partida N° 49088403 del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos y su respectiva correlación en el asiento D00005 de la Partida N° 12253568 del Registro de Predios de Lima, conforme al principio de publicidad establecido en nuestro Código Civil vigente "Artículo 2012.- se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones".

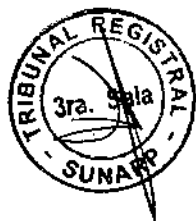
IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N°12253568 del Registro de Predios de Lima

En la partida N° 12253568 del Registro de Predios de Lima, se encuentra inscrito el predio ubicado en la Av. Los Lirios N° 301 del distrito de San Juan de Miraflores, con un área de 34,208.54 m².

En el asiento C00002 consta "inscrita" el dominio a favor de Trastiendas Integradas S.A.C., inscrita en la partida N° 11634162 del Registro de personas Jurídicas de Lima.

En el asiento B00002 se encuentra registrada la habilitación urbana de oficio, en virtud a las Resoluciones de Gerencia N° 380-2013-GDU-MDSJM del 6/6/2013, N° 530-2013-GDU-MDSJM del 11/11/2013 y N° 237-2014-GDU-MDSJM del 27/6/2014 expedidas por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores.



En el asiento D00003 consta "inscrita" las restricciones convencionales en las facultades del propietario, por el cual Trastiendas Integradas S.A.C. e Hipermercados Tottus S.A. establecen que mientras no haya quedado inscrito de manera definitiva el usufructo a favor de este último, el propietario se obliga entre otros, incluir en todo contrato que celebre en el futuro, por el cual formalice cualquier acto mediante el cual se transfiera, ceda o que afecten al local o al terreno, una cláusula por la cual el referido tercero declare que: i) conoce el contrato de usufructo constituido a favor de Tottus sobre el local, en virtud del mismo; y ii) se obligue a respetar el referido contrato en los términos y condiciones esenciales lo que Tisac y Tottus se encontraban vinculadas con excepción de las penalidades a cargo de Tisac reconociendo expresamente el derecho de Tottus de explotar el local inclusive en caso de ejecución. Así como a comunicar por escrito a TOTTUS todos los actos por los cuales transfiera, ceda o constituya cargas, anotaciones o gravámenes que afecten al local o al terreno, y que importen un cambio total o parcial, por cualquier título, en el dominio del terreno y/o local.

En el asiento C00003 consta que Scotiabank Perú S.A.A. ha adquirido el dominio fiduciario del predio *submateria*, en virtud del contrato de fideicomiso en garantía celebrado por Trastiendas Integradas S.A.C en calidad de fideicomitente, y Banco BTG Pactual S.A. Cayman Branch en calidad de fideicomisario, contrato en el cual constan las restricciones convencionales inscritas en el asiento D00003.

En el asiento B00003 consta que el predio *submateria* ha sido signado con la siguiente numeración: Av. Los Lirios N° 301, en virtud al certificado N° 271-2015 del 30/11/2015 expedido por el Municipalidad de San Juan de Miraflores.

En el asiento C00004, consta como titular registral a Trastiendas Integradas S.A.C.; en el asiento C00005, se transfirió el dominio fiduciario del inmueble a favor de La Fiduciaria S.A..

En el asiento D00005, consta la anotación preventiva por defecto subsanable de la servidumbre de ocupación sobre dos áreas (63.88 m² y 36.50 m²) del inmueble, en favor de la concesión inscrita en la partida electrónica N° 49088403 del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos de Lima, de cual es titular Luz del Sur S.A.A..

Partida electrónica N°49088403 del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de Lima.

En la partida electrónica N° 49088403 del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de Lima corre inscrita la concesión eléctrica a favor de Luz del Sur S.A.A..

En el asiento B00664, corre la anotación preventiva por defecto subsanable de la servidumbre de ocupación antes mencionada.

v.

PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Milagritos Lucar Villar. Con el informe oral del abogado Manuel Martín Pérez Guadalupe.

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

- ¿Será suficiente la declaración jurada con firmas certificadas del prestador del servicio público, como documento complementario, para acreditar el conocimiento y respeto de las restricciones convencionales en las facultades del propietario inscritas?

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción definitiva de la servidumbre de ocupación sobre una parte del predio inscrito en la partida N° 12253568 del Registro de Predios de Lima a favor de la concesión inscrita en la partida N° 49088403 del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos de Lima, cuyo titular es Luz del Sur S.A.A.; en mérito de escritura pública del 23/9/2015 extendida ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, otorgada por Transtiendas Integradas S.A.C. a favor de Luz del Sur S.A.A., que obra anotada preventivamente en el asiento D00005 de la partida N° 12253568 del Registro de Predios de Lima.



El registrador denegó la inscripción, indicando que en el contrato de servidumbre no se ha cumplido con acreditar debidamente las restricciones convencionales establecidas al propietario, las cuales obran inscritas en el asiento D00003 de la partida N° 12253568, ya que no se ha adjuntado el contrato de servidumbre con la cláusula que se indica en las restricciones convencionales, ni tampoco se ha acreditado la comunicación por escrito a TOTTUS respecto de la servidumbre otorgada a favor de Luz del Sur S.A.A.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

El Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, el RGRP) en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

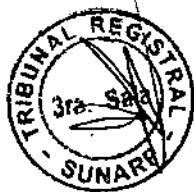
3. Asimismo, el artículo 32 del mismo Reglamento establece que la calificación registral comprende entre otros, los siguientes aspectos: "*d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos por las normas;*"

Esto significa que cuando se presenta un título para su inscripción, el registrador debe verificar que los documentos presentados se ajusten a las disposiciones y requisitos normativos. Así por ejemplo, deberá verificar si en un contrato de compraventa se ha indicado el bien, el precio, si este ha sido cancelado, el estado civil del comprador, etc.

4. Ahora bien, el artículo 923 del Código Civil establece que "la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley".

Si bien la propiedad es inviolable, este derecho no es absoluto, pues el ejercicio del derecho de la propiedad se encuentra sujeto a restricciones o limitaciones impuestas por diversas razones.

El artículo 925 del Código Civil trata de las restricciones legales y el artículo 926 del citado código contempla las restricciones establecidas por pacto, disponiéndose que: "las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo".



5. En concordancia con lo indicado el artículo 2019 del mismo código señala que son inscribibles:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- **Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.**
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7 - Los embargos y demandas verosimilmente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9 - Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles".

Asimismo, en el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante: RIRP), se señala que son actos inscribibles en dicho registro los señalados en el artículo 2019 del Código Civil.



6. Conforme se ha detallado en el numeral que precede, se puede apreciar que son inscribibles todos aquellos actos que importan una mutación real del predio, es decir aquellos mediante los cuales se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales vinculados al predio registrado.

También se registran ciertos actos que no implican derechos reales, tales como el derecho de opción o el contrato de arrendamiento por ejemplo; sin embargo, debe tenerse en cuenta que en principio solamente son registrables los derechos que importen la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales, siendo que los actos mediante los cuales sólo se constituyan obligaciones no van a ser registrables, salvo que la norma expresamente lo contemple, en cuyo caso, solamente va a ser inscribible el acto expresamente señalado.

7. La razón por la cual, en principio, sólo son registrables los actos que impliquen una mutación del derecho real del predio radica en la naturaleza de estos derechos, los cuales para su debido goce por parte del titular, necesitan ser oponibles a terceros.

Asimismo, se requiere de dicha publicidad para que los terceros tomen conocimiento de los derechos reales constituidos sobre el predio, así como la titularidad de los mismos, para que puedan tomar una adecuada decisión al momento de contratar, reduciéndose de esta manera los costos de transacción.



A diferencia de ello, en los actos mediante los cuales sólo se constituyen obligaciones, al ser el interés protegido uno distinto al del derecho real, no se requiere de su publicidad a los terceros para que se pueda alcanzar el

objetivo buscado al celebrar dicho acto, que sólo genera efectos entre las partes.

8. En lo que respecta a normas que establecen límites al contenido de los pactos relativos al derecho de propiedad, se puede citar al artículo 882 del Código Civil, que señala que no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita.

Esto es, no podrá establecerse contractualmente la prohibición de enajenar o gravar; sin embargo, no existe impedimento legal para establecer contractualmente restricciones que no impliquen prohibiciones a la facultad de enajenar o gravar.

9. Al respecto, en el XCIV Pleno del Tribunal Registral realizado el 10/8/2012, publicado en el diario oficial El Peruano el 24/8/2012 se ha aprobado como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

LAS RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD.

“Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.”

Criterio adoptado en la Resolución N° 207-2004-SUNARP-TR-T del 25/11/2004.

En el XCIX Pleno del Tribunal Registral realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012, publicado el 1 de diciembre de 2012, dicho precedente ha sido precisado en los siguientes términos:

PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO XCIV RELATIVO A RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD

“Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender - de manera absoluta, relativa ni temporal-, los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.”

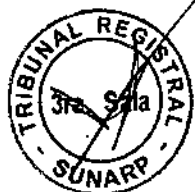
Criterio adoptado en las Resoluciones N° 019-2008-SUNARP-TR-A del 18/01/2008 y N° 086-2009-SUNARP-TR-A del 06/03/2009.

En tal sentido, pueden acceder al Registro sólo las restricciones convencionales de la propiedad que no comprenden de manera absoluta ni relativa, los atributos de enajenación o gravamen, salvo que la ley lo permita

Por otro lado, el artículo 926 admite, aparte de las limitaciones expresamente permitidas por la normativa vigente, el pacto por el cual se establecen restricciones a las demás facultades o atributos del derecho de propiedad, como son el uso y el disfrute de los bienes.

10. En el presente caso, las restricciones convencionales inscritas en el asiento D00003 de la partida electrónica N° 12253568 Registro de Predios de Lima, se inscribieron en mérito de la escritura pública de contrato de usufructo del 25/11/2013 otorgada ante notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda, que obra en el título archivado N° 2015-145552 del 11/2/2015, la cual se indica lo siguiente:

“4.2.12. Cargas o Gravámenes: TISAC reconoce expresamente que, de conformidad con lo establecido en el artículo 2022° del Código Civil, las garantías reales que se otorguen con posterioridad a la celebración del presente contrato y/o a la constitución del presente derecho de usufructo,



no comprenden ni podrán comprender de ningún modo el derecho de usufructo que se otorga a TOTTUS sobre el Local.

4.2.12.1 Tratamiento Previo a Inscripción de Derecho de Usufructo:

Sin perjuicio de lo señalado en el numeral 4.2.13, en tanto el derecho de usufructo que TISAC constituye por el presente contrato a favor de TOTTUS no haya quedado inscrito de manera definitiva en la partida registral correspondiente al terreno y/o de ser el caso al Local, sin cargas, anotaciones, ni gravámenes preexistentes, TISAC se obliga como propietario del Terreno a:

a) **Incluir en todo contrato que celebre en el futuro, por el cual formalice cualquier acto mediante el cual se transfiera, ceda o que afecten al local o al terreno, una cláusula por la cual el referido tercero declare que: i) conoce el contrato de usufructo constituido a favor de TOTTUS sobre el local, en virtud del mismo; y ii) se obligue a respetar el referido contrato en los mismos términos y condiciones esenciales en lo que TISAC y TOTTUS se encontraban vinculados (con excepción de las penalidades de cargo de TISAC) reconociendo expresamente el derecho de TOTTUS de explotar y poseer el local inclusive en caso de ejecución, ello siempre que el referido acreedor garantizado o tercero adquirente, sin tener que pagar suma alguna por ello, ni tener que realizar ningún tipo de emplazamiento público o privado, en virtud de lo previsto en el título respectivo, dicho tercero adquiera automáticamente todos los derechos (incluyendo los derechos de cobro) derivados del presente contrato, adquiriendo dicho tercero, de forma automática, la calidad de nueva contraparte de TOTTUS en el contrato, calidad que será reconocida por TOTTUS; y**

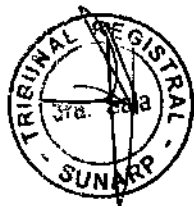
b) **Comunicar por escrito a TOTTUS todos los actos por los cuales transfiera, ceda o constituya cargas, anotaciones o gravámenes que afecten al local o al terreno, y que importen un cambio total o parcial, por cualquier título, en el dominio del terreno y/o local.**”

(Resaltado y subrayado son nuestros)

De lo transcrito, se desprende dos obligaciones que el propietario Trastiendas Integradas S.A.C. deberá cumplir, mientras no haya quedado inscrito de manera definitiva el usufructo a favor de Hipermercados Tottus S.A., que son las siguientes:

- Incluir una cláusula en el contrato que transfiera, cede o afecte el inmueble, en donde el tercero declare:
 - o Conocer el contrato de usufructo constituido a favor de Tottus.
 - o Respetar el referido contrato en los términos y condiciones esenciales en lo que el propietario y Tottus se encontraban vinculados.
 - o Reconocer expresamente el derecho de Tottus de explotar y poseer el local inclusive en caso de ejecución, siempre que el tercero, de forma automática, adquiera la calidad de nueva contraparte de Tottus en el contrato de usufructo.
- Comunicar por escrito a Tottus, los actos por los cuales transfiera, ceda o constituya cargas, anotaciones o gravámenes que afecten al inmueble, y que importen un cambio total o parcial, por cualquier título, en el dominio del terreno y/o local.

Al permitirse a las partes imponerse restricciones al ejercicio del derecho de propiedad, será necesario exigir la inscripción de estas en el Registro respectivo a fin de oponer a terceros dichas restricciones. Caso contrario, la







oponibilidad no surtiría efecto y el acuerdo restrictivo quedaría limitado a las partes que han convenido.

La información que se brinda al tercero mediante la publicidad registral implica también una protección para las partes, ya que estando inscrita la restricción, un tercero no podrá alegar que no tenía conocimiento de las restricciones impuestas al ejercicio del derecho de propiedad, ya que aquello que se encuentra inscrito en el Registro se presume conocido por todos (principio de cognoscibilidad, artículo 2012 del C.C.), sin admitirse prueba en contrario.

En suma, la inscripción de la restricción convencional en el registro fortalece el acuerdo de las partes en la medida en que no solo ellas, sino también los terceros, estarán obligados a respetarla.

11. Ahora bien, revisados los antecedentes registrales, tenemos que en el asiento D00005 de la partida electrónica N° 12253568 del Registro de Predios de Lima, corre la anotación preventiva por defecto subsanable del contrato de la servidumbre de ocupación sobre una parte del inmueble (dos áreas de 63.88 m² y 36.50 m²), otorgado por el propietario Trastiendas Integradas S.A.C. a favor de la concesión inscrita en la partida electrónica N° 49088403 del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos de Lima, de la cual es titular Luz del Sur S.A.A., en mérito de la escritura pública de fecha 23/9/2015 extendida ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati, y que obra en el título archivado N° 2016-161690 del 18/2/2016.

El mencionado título archivado, se anotó de forma preventiva por el plazo de un año, contados desde el 18/2/2016, debido que el contrato de servidumbre contiene defecto subsanable, referido al incumplimiento de las mencionadas restricciones convencionales inscritas en el asiento D00003 partida electrónica N° 12253568 Registro de Predios de Lima, que consiste en incluir una cláusula donde el tercero declare que conoce el contrato de usufructo a favor de Hipermercados Tottus S.A.; asimismo, no se acredita la comunicación por escrito a dicha empresa respecto a la celebración del contrato de servidumbre.

Mediante, el presente título se solicita la inscripción definitiva del derecho de servidumbre, acompañando para subsanar el defecto, una declaración jurada otorgada por Víctor Raúl Scarsi Hurtado y Luis Fernando de las Casas Riccardi, representantes de Luz del Sur S.A.A., con firmas certificadas por el notario de Lima Carlos Herrera Carrera, el 16/2/2017, señalando lo siguiente:

"SEGUNDA: DECLARACIÓN

Mediante la presente, LUZ DEL SUR declara que conoce el contrato y derecho de usufructo constituido sobre el local por TRASTIENDAS INTEGRADAS S.A.C. a favor de HIPERMERCADOS TOTTUS S.A. mediante escritura pública de fecha 25 de noviembre de 2013 y se obliga a respetar el referido contrato. "

Asimismo, en la solicitud manifiesta respecto a la obligación de comunicación por escrito a Hipermercados Tottus S.A., que la celebración del contrato de servidumbre eléctrica, no importa de modo alguno un cambio total o parcial en el dominio del terreno y/o local materia del contrato de usufructo.

12. Cabe indicar que la servidumbre es un derecho real que es definido por artículo 1035 del Código Civil como el gravamen que la ley o el propietario de un predio le impone a éste, en beneficio de otro, otorgándole el 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.

De ese modo, la servidumbre importa una limitación al derecho de propiedad, que se ejerce sobre el predio sirviente.

En este caso, consideramos que la declaración jurada con firmas certificadas por el notario, mediante la cual los representantes de Luz del Sur S.A.A. declaran conocer y se obligan a respetar los términos del contrato de usufructo y por ende las restricciones convencionales de la propiedad inscritas en el asiento D0003 de la partida del predio, resulta suficiente en cuanto a forma y fondo para acreditar que Luz del Sur S.A.A. conoce el contrato de usufructo y se obliga a respetarlo. Debe tomarse en cuenta que esta declaración es complementaria a los efectos de la inscripción de dichas restricciones, la cual es oponible a todos. Resulta por tanto, un exceso exigir que se otorgue escritura pública, habida cuenta además que la servidumbre que se va inscribir si consta en instrumento público y que la declaración presentada es un documento complementario.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1** de la observación.

13. Respecto a que se acredite la comunicación a Tottus debe tenerse en cuenta que la restricción se encuentra referida a que el gravamen afecte al terreno o local y que importe un cambio en el dominio del terreno y local, lo cual no ocurre en el presente caso. Así, se reitera que la servidumbre constituye un gravamen, pero no modifica en todo ni en parte el derecho de propiedad.

Por lo tanto, corresponde **revocar el numeral 2 de la observación** formulada.

Con la intervención de la vocal (s) Milagritos Elva Lúcar Villar autorizada mediante Resolución N° 072-2017-SUNARP/PT del 16/3/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 1 y 2 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y disponer su inscripción previo pago de los derechos correspondientes, conforme a los fundamentos que se derivan del análisis de la presente resolución.



Regístrese y comuníquese

NORA MARIELLA ALDANA DURÁN

Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

MILAGRITOS ELVA LÚCAR VILLAR

Vocal(s) del Tribunal Registral