



**SUNARP**  
**TRIBUNAL REGISTRAL**

**RESOLUCIÓN No. 402 -2006 - SUNARP-TR-L**

Lima, **04 JUL. 2006**



**APELANTE** : **JOSE L. LESCANO ECHAJAYA.**  
**TÍTULO** : **N° 102786 del 27.2.2006.**  
**RECURSO** : **H.T.D. N° 23899 del 18.5.2006.**  
**REGISTRO** : **Predios de Lima.**  
**ACTO (s)** : **RESTRICCIÓN LEGAL.**

**SUMILLA** :

**RESTRICCIONES O LIMITACIONES LEGALES**

*"Las restricciones o limitaciones legales a que se refiere el artículo 925 del Código Civil, no constituyen acto inscribible".*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción en las partidas registrales N°s 11248977 y N° 42243485 del Registro de Predios de Lima, de la restricción legal contenida en el Decreto Supremo N° 035-83-IN, modificado por el D.S. N° 038-83-IN y concordado con el D.S. N° 028-84-IN.

Al efecto se ha anexado la siguiente documentación:

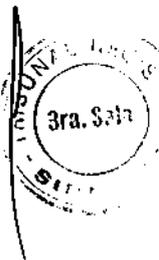
- a) Copias simples de normas legales.
- b) Memoria Descriptiva del 20.2.2006.
- c) Memoria Descriptiva de las Zonas Reservadas Adyacentes a la Refinería Conchan.
- d) Plano de Linderos y Medidas Perimétricas (2).
- e) Plano de Inscripción de Zona Reservada - Terrenos Adyacentes - RFCO (2).
- f) Memoria Descriptiva del 5.4.2006.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La Registradora Pública de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, Rocío Zulema Peña Fuentes, observó el título en los siguientes términos:

*"1.- Habiéndose solicitado la inscripción de la carga a favor de Petroperú por tratarse de una zona reservada en mérito al Decreto Supremo N° 035-*

83-IN y N° 028-84-IN, cabe señalar que el Decreto Supremo N° 028-84-IN, declaró en su artículo primero "Zona Reservada" los bienes e instalaciones de Petroperú, entre otras empresas. Sin embargo, verificadas las partidas N° 11248977 y 42243485 en las que corren registradas las dos zonas materia de la solicitud, en ninguna de ellas tiene dominio el solicitante Petroperú. Se deja constancia que los titulares registrales son: Humberto Iturbe Vigil y su cónyuge y Sociedad Ganadera El Sequion, respectivamente. Por tanto, previamente deberá inscribir su dominio la solicitante, a efectos de inscribir la calidad de zona reservada en las áreas solicitadas. Art. 2011 y 2015 del C.C.



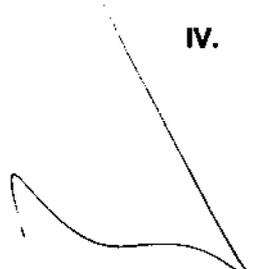
2.- Conforme al Decreto Supremo N° 035-83-IN publicado el 23/07/1983, cuyo artículo primero fue modificado por el D.S. N° 038-83-IN publicado el 09/09/1983, las consecuencias de la declaración de zona reservada no tiene efectos reales, no afectándose con ello ninguno de los atributos del Art. 923 del Código Civil y, por tanto, no encontrándonos dentro de ninguno de los supuestos del Art. 2019 de la misma norma. Por lo que deberá aclarar su rogatoria. Art. III del T.P. del R.G.R.P. Derechos Pendientes de Pago S/. 38.00".

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente argumenta lo que sigue:

- 
- a) En relación con el hecho de que la declaración de la zona reservada no posee efectos reales, reiteramos que esta inscripción se constituye en una restricción legal de la propiedad, de conformidad con el artículo 925 del Código Civil. La razón principal que alegó el Estado para la declaración de la zona reservada de los bienes e instalaciones de PETROPERÚ S.A. fue la necesidad y utilidad pública, a fin de garantizar el normal desarrollo de sus actividades, por lo que dicha carga se constituye de manera incuestionable en una restricción legal al derecho de la propiedad de los propietarios de los predios afectados de forma parcial por la declaración de zona reservada efectuada por el Estado a través de los DD.SS. respectivos.
  - b) Adicionalmente, el inciso 5 del artículo 2019 del Código Civil establece que son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble, las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito. Por todo ello, la declaración de zona reservada es un acto perfectamente inscribible, dado que la legislación civil le confiere el amparo legal para que dicho acto tenga mérito para ser inscrito, debido a que dicha declaración constituye una restricción al ejercicio de la propiedad por su titular.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- 
1. El predio rústico Sin Nombre Sub-Lote A (U.C. 11054), distrito de Lurin, se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 11248977 del Registro de Predios de Lima. Su titular registral es la sociedad conyugal conformada por Humberto Iturbe Vigil y su esposa Martha Alicia Willis Rojas de Iturbe.
  2. El predio Terreno con frente a Antigua carretera Panamericana Sur, Lote 1, Parcela 7, Fundo Mamacona, Distrito de Lurin, se encuentra inscrito en la ficha N° 430557 que continúa en la partida electrónica N°



## RESOLUCIÓN No. 402 - 2006 - SUNARP-TR-L

42243485 del Registro de Predios de Lima. Su titular registral es Sociedad Ganadera El Sequion S.A.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Pedro Álamo Hidalgo.

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

- Si las restricciones o limitaciones legales de la propiedad constituyen un acto inscribible.



### VI. ANÁLISIS

1. El artículo 70 de la Constitución Política de 1993, señala:

*"El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley (...)".* (resaltado nuestro).

2. El artículo 925 del Código Civil, precisa:

*"Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico."*

3. De otra parte, el artículo 926 del Código Civil, indica:

*"Las restricciones de la propiedad establecidas por pacto para que surtan efecto respecto a terceros, deben inscribirse en el registro respectivo".*

4. El derecho de propiedad no es absoluto, se encuentra sujeto a restricciones o limitaciones legales.

Así, Jorge Avendaño Valdez<sup>1</sup>, señala: *"(...) la propiedad tiene limitaciones, impuestas por diversas razones. Las limitaciones a la propiedad son hoy tan importantes como crecientes en extensión y número, y ello en razón directa de la estimación del interés público y del concepto social del dominio. Hay restricciones a la propiedad establecidas en interés público y otras en interés privado. El beneficiario de las restricciones es distinto en uno y otro caso. En las que responden al interés privado, el beneficiario y el obligado por la limitación pueden siempre "determinarse" -es el caso, por ejemplo, de los vecinos-, mientras que en las restricciones por interés público los interesados son "indeterminados". Puede distinguirse entre las meras "restricciones", en interés público y las "limitaciones" establecidas en interés público. Estas últimas son el género, mientras que las restricciones son una especie. Debe hablarse entonces de un derecho de propiedad "reglamentado", en contraposición a un derecho "absoluto". El reglamentar la propiedad es objeto de la ley administrativa si las restricciones se*

<sup>1</sup> Avendaño Valdez, Jorge. El derecho de propiedad en la Constitución. En: Themis - Revista de Derecho N° 30. Publicación Editada por Alumnos de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, pág. 117.

imponen por interés público. La potestad de reglamentar se funda en la necesidad de realizar funciones sociales de orden económico y cultural, de bienestar general en suma. El poder administrador, según señalan acertadamente Bielsa y Mayer, se limita a hacer efectiva la restricción que potencialmente (en forma negativa) está ya en el derecho de propiedad. La administración no tiene un derecho subjetivo en cuya virtud limita o restringe la propiedad, sino que es el derecho de propiedad el que ya admite de antemano la restricción; y por eso la obligación del propietario consiste en admitir tal limitación. El interés público limita la propiedad en el sentido de que cuando resultan en conflicto los intereses de los particulares con el interés de la colectividad, el interés privado del propietario debe ceder ante el interés público. Valencia Zea resume así las limitaciones de esta clase: (...) la regulación de los procesos de zonificación, urbanización, uso de la tierra y fraccionamiento de predios (...).



5. Por su parte, Manuel Peña Bernaldo de Quiros<sup>2</sup>, expresa: "Con los límites o limitaciones legales las leyes precisan el contenido ordinario o normal del derecho de propiedad, según la función económico-social de las diferentes categorías de los bienes y de su situación. Es frecuente, en nuestra doctrina, hablar entonces no de límites sino de limitaciones legales, término que se explica desde una perspectiva absolutista de la propiedad, según la cual lo normal sería la total plenitud de facultades sobre la cosa, y lo excepcional, la limitación".

6. Asimismo, Carlos Ferdinand Cuadros Villena<sup>3</sup>, señala: "Limitaciones al derecho de propiedad son todas aquellas restricciones legales a las facultades del propietario. En ese sentido amplio, podrían considerarse como limitaciones todo el ordenamiento jurídico destinado a organizar la propiedad, hasta conseguir el equilibrio de la justicia en su utilización".

7. Walter Gutierrez Camacho<sup>4</sup>, al comentar el numeral 925 del Código Civil, dice: "Por último, es importante precisar que la propiedad puede experimentar, por propia voluntad de su titular, ciertas limitaciones; sin embargo, la norma bajo comentario se refiere a las limitaciones provenientes del Derecho Público. Tales limitaciones surgen de la relación entre Estado y sociedad, y se formulan en medida creciente a los individuos. De este modo los alcances y contenido del derecho de propiedad quedan alterados, dotando a este derecho de nuevos contornos que se revelan en las facultades concedidas al titular (...) Desde nuestro punto de vista esta norma encierra, al propio tiempo, una restricción y una garantía - en el sentido lato del término- ; es una restricción, porque veda la posibilidad de que la autonomía de la voluntad y, por tanto los intereses particulares, puedan imponerse al interés de la sociedad, lo cual confirma que para nuestro Derecho la propiedad ni es absoluta ni es individualista".

8. Carlos F. Cuadros Villena<sup>5</sup>, refiere que "son limitaciones de orden público, aquellas que se ejercitan en atención a los intereses sociales, en

<sup>2</sup> Peña Bernaldo de Quiros, Manuel. Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Centro de Estudios Registrales, Tomo I, Tercera Edición, 1999, pág. 243.

<sup>3</sup> Cuadros Villena, Carlos Ferdinand. Derechos Reales. Cultural Cuzco S.A. Tomo II, Primera Edición, 1995, pág. 433.

<sup>4</sup> Gutierrez Camacho, Walter. Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica. Tomo V. Primera Edición, 2003, págs. 199-200.

<sup>5</sup> Cuadros Villena, Carlos Ferdinand, op. cit., págs. 434-435.

## RESOLUCIÓN No. 402 -2006 – SUNARP-TR-L

los que están comprometidos la subsistencia y el desarrollo social. Restringen las facultades del propietario en atención al interés general de la colectividad. Se basan en el interés social. Sus caracteres son: a) La irrenunciabilidad, que consiste en que no podrán ser modificadas ni suprimidas por acto jurídico. En forma expresa el artículo 925 del código civil establece: "Las restricciones legales de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico". Se trata de una norma de orden público, así como lo son igualmente las normas que contienen o establecen las limitaciones. b) La generalidad, que consiste en que su efecto es generalizado para todos, aunque no esté inscrita la limitación. Una limitación de orden público, es disposición que obliga a todos a quienes va dirigida, sin que se pueda invocar excepciones o privilegios. Si bien este carácter no está expresamente normado, se deduce de la naturaleza de la limitación".



9. La Zona Reservada a que se contrae el Decreto Supremo N° 035-83-IN, modificado por el D.S. N° 038-83-IN y concordado con el D.S. N° 028-84-IN, constituye una restricción legal al derecho de propiedad, que participa de las características de irrenunciabilidad y generalidad antes mencionadas, pero que, no obstante, no constituye un acto inscribible en el Registro Público.

10. Al respecto, Manuel Peña Bernaldo de Quiros<sup>6</sup>, señala que "las limitaciones legales vienen automáticamente establecidas por el ordenamiento y son connaturales al derecho de propiedad mismo. Por eso, probada la propiedad, está probada la delimitación legal; e inscrita la propiedad, consta ya suficientemente en el Registro la delimitación connatural del derecho inscrito, por lo que, sin necesidad de expresión registral especial, afecta a terceros (...)".

11. Esto es que las restricciones o limitaciones legales del derecho de propiedad no requieren de la inscripción en un registro público para que surtan efecto ante terceros y tengan plena validez; basta en ese sentido, la publicidad que otorga la publicación de la norma correspondiente, es decir, la publicidad legal.

Por ejemplo, carece de objeto que la restricción legal contenida en el artículo 71 de la Constitución Política se inscriba en las partidas registrales de los predios que se encuentran situados dentro de los 50 kms. de las fronteras; se entiende que cualquier predio ubicado en este rango se encuentra afectado por la restricción, sin importar quien sea el propietario y sin tener en cuenta si el mismo está o no inscrito en el Registro.

12. Lo que sí es materia de inscripción en el Registro son las restricciones establecidas mediante pacto, es decir que para estas limitaciones surtan efecto frente a terceros es necesario que se inscriban en la partida registral del predio respectivo. Así lo prevé el numeral 926 y el inciso 5 del artículo 2019 del Código Civil<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Peña Bernaldo de Quiros, Manuel, op. cit., pág. 244.

<sup>7</sup> En la Exposición de Motivos del Código Civil sobre Registros Públicos, se dice: "El inciso 5° alude a la posibilidad de que el titular de un derecho inscrito tenga determinadas restricciones establecidas contractualmente (pacto de no arrendamiento) o por iniciativa del titular del derecho, con arreglo a ley, como el caso del patrimonio familiar. No se hace referencia a las restricciones

En este sentido, Luis García García<sup>8</sup>, manifiesta: "La eficacia material de esta norma se resuelve fundamentalmente por el tema de la oponibilidad frente a terceros de aquellas restricciones al ejercicio de los atributos del derecho de propiedad que se hubiesen pactado. La razón estriba en que al permitirse a las partes imponer restricciones al ejercicio del derecho de propiedad, será necesario exigir la inscripción de las mismas en el Registro respectivo a fin de informar a terceros ante quienes podrán oponerse dichas restricciones. De otra manera, la oponibilidad no surtiría efecto y el acuerdo restrictivo quedaría limitado a las partes que han convenido".



13. En resumen, las restricciones legales de la propiedad son irrenunciables conforme al artículo 925 del Código Civil, no pudiendo suprimirse o modificarse por acto jurídico, y son generales, afectando a todas las propiedades que se encuentren comprendidas en los supuestos respectivos, no requiriendo para su eficacia de inscripción en el Registro, siendo suficiente la publicidad legal; mientras que las restricciones establecidas mediante pacto para poder oponerse a terceros necesitan de su inscripción en el Registro.

14. Por consiguiente, la invocación al inciso 5 del artículo 2019 del Código Civil, para solicitar la inscripción de la zona reservada en las partidas indicadas en el antecedente registral, no es correcta; porque este inciso se refiere a las restricciones establecidas mediante pacto, por lo que debe concordarse con el artículo 926 del Código Civil y no con el numeral 925 del citado cuerpo de leyes, relativo a las restricciones o limitaciones legales.



15. De otro lado, debe precisarse que el criterio expresado en la Resolución N° 350-2006-SUNARP-TR-L del 8 de junio de 2006, acerca de que el área reservada para vías por la Municipalidad Provincial es un acto inscribible, no modificó el análisis precedente, puesto que el acceso al Registro de dichas limitaciones se encuentra previsto en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el momento en que se solicita la inscripción de una habilitación urbana, la misma que debe contener el área total de las vías públicas y otros datos técnicos relevantes (art. 32), esto es, que el área de vías públicas establecida por los planes correspondientes de las municipalidades se materializa en las resoluciones que aprueban las habilitaciones urbanas, que sí constituyen actos inscribibles; por lo que dichos datos pueden acceder al Registro por esta circunstancia.

En la precitada Resolución se dispuso la inscripción de la reserva de área de vías en la partida registral respectiva, porque aún no se había producido la inscripción de la aprobación de la habilitación urbana; precisando que en las demás partidas en las cuales ya se había efectuado la inscripción de las habilitaciones no era necesario que se realizara una doble publicidad de las áreas reservadas para vías, porque dicha información ya obraba en las partidas correspondientes.

establecidas legalmente, por estimarse que en estos casos la publicidad de la ley es suficiente".  
<sup>8</sup> García García, Luis. Código Civil Comentado. Gaceta Jurídica. Tomo V. Primera Edición, 2003, pág. 205.



## RESOLUCIÓN No. 102 -2006 – SUNARP-TR-L

En conclusión, la inscripción del área reservada para vías por la Municipalidad se concreta en la aprobación de las habilitaciones urbanas, que constituyen actos inscribibles en el Registro, siendo que de manera excepcional y cuando no se haya producido la inscripción de la habilitación urbana, puede disponerse la inscripción del acto administrativo por el cual la Municipalidad establece la planificación que implicará limitación de la propiedad en la partida registral del predio afectado en cuanto se refiere al área para vías públicas.

16. Finalmente y de conformidad con el literal b) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos el Registrador tachará el título presentado cuando contenga acto no inscribible; por ende, esta instancia debe revocar la observación y ordenar su tacha.

Estando a lo acordado por unanimidad.

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por la Registradora al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su tacha por los fundamentos que se derivan del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**PEDRÓ ÁLAMO HIDALGO**  
Presidente de la Tercera Sala  
del Tribunal Registral

**NORA MARIELLA ALDANA DURAN**  
Vocal del Tribunal Registral

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

