



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4839-2015  
DEL SANTA**

**SUMILLA:** “De conformidad con los artículos 960° y 971° del Código Civil de 1936, aplicable al caso por razón de temporalidad, la servidumbre debe constar en el instrumento de su constitución; sin embargo, en el presente caso, del tenor de los documentos antes citados, no se advierte dicho acto constitutivo del derecho de servidumbre, en el que el propietario del predio sirviente constituya la servidumbre a favor de los predios dominantes”.

Lima, quince de setiembre  
de dos mil dieciséis.-

**LA SALA DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y SOCIAL PERMANENTE  
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; -----**

**VISTA;** la causa número cuatro mil ochocientos treinta y nueve – dos mil quince, con lo expuesto en el Dictamen Fiscal Supremo en lo Contencioso Administrativo; en audiencia pública llevada a cabo en la fecha, integrada por los señores Jueces Supremos: Lama More - Presidente, Vinatea Medina, Rueda Fernández, Wong Abad y Toledo Toribio; luego de verificada la votación con arreglo a ley, se emite la siguiente sentencia:

**I. MATERIA DEL RECURSO:**

Se trata del recurso de casación interpuesto por **Roger Peralta Méndez**, de fecha diecinueve de febrero del dos mil quince, obrante a fojas quinientos cincuenta y dos; contra la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y tres, de fecha veintidós de diciembre del dos mil catorce, obrante a fojas quinientos cuarenta, que confirmó la sentencia apelada contenida en la resolución número veinticuatro, de fecha dieciséis de julio de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos veintidós, que declaró infundada la demanda.

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4839-2015  
DEL SANTA**

**II. CAUSALES DEL RECURSO:**

Mediante resolución de fecha dieciséis de noviembre del dos mil quince, obrante de fojas setenta y ocho del cuadernillo de casación formado en esta Sala Suprema, este Tribunal ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el recurrente, por las causales de: **a) infracción normativa por contravención del artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado, concordante con los artículos 50° inciso 6) y 122° incisos 3) y 4) del Código Procesal Civil, y por vulneración de los artículos 188° y 197° del Código Procesal Civil; y, b) infracción normativa por vulneración de los artículos 2012° y 2013° del Código Civil y 103° de la Constitución Política del Estado.**

**III. CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** La infracción normativa podemos conceptualizarla como la afectación de las normas jurídicas en que incurre el Colegiado Superior al emitir una resolución, originando con ello que la parte que se considere afectada pueda interponer el respectivo recurso de casación. Respecto de los alcances del concepto de infracción normativa quedan comprendidas en el mismo las causales que anteriormente contemplaba el artículo 386° del Código Procesal Civil, relativas a interpretación errónea, aplicación indebida e inaplicación de una norma de derecho material, incluyendo además, la contravención de normas de carácter adjetivo.

**SEGUNDO: Antecedentes**

De la revisión de autos, se advierten los siguientes antecedentes relevantes:

- 2.1 Mediante formato de solicitud del veinte de setiembre del dos mil once, de fojas ochenta y cinco, el demandante Roger Peralta Méndez, solicitó al Registrador Público la aclaración de la inscripción respecto a la



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4839-2015  
DEL SANTA**

servidumbre de conformidad con los antecedentes de las partidas registrales, Partida N° 07004265 dominante, y Partidas N° 07003136 y 07004717 sirvientes.

- 2.2 Mediante esquila de observación del cuatro de octubre del dos mil once, de fojas ochenta y ocho, el registrador público observó, que visto el título archivado, no consta la constitución de servidumbre, más bien se hace referencia a la cláusula tercera de la escritura de transferencia de posesión de fecha catorce de enero de mil novecientos cincuenta y nueve, que no tiene mérito registral, que de acuerdo al Código Civil la existencia de servidumbre se prueba por el documento de su constitución, por lo que solicita se adjunte el instrumento público que contenga el origen de la servidumbre, así como los planos replanteados en cuanto deben consignar las medidas y áreas correctas de los lotes subdivididos.
- 2.3 Por escrito del veintiuno de octubre del dos mil once, obrante en copias a fojas noventa y cuatro, el actor apeló.
- 2.4 Mediante Resolución N° 649-2011-SUNARP-TR-T del catorce de diciembre del dos mil once, de fojas cien, el Tribunal Registral resolvió dejar sin efecto la observación y decretar la tacha de la solicitud de aclaración presentada por el accionante.

**TERCERO: Objeto del proceso**

**3.1 Demanda:** Por escrito del doce de abril del dos mil doce, de fojas veintitrés, Roger Peralta Méndez interpone demanda solicitando que se declare la nulidad de la Resolución N° 649-2011-SUNARP-TR-T del catorce de diciembre de dos mil once. Como fundamentos de su demanda, señala: i) El registrador no ha meritado en su integridad los títulos archivados en las partidas registrales, pues revisada la escritura pública de la Partida Registral N° 07004717 (predio sirviente) se señala, en su cláusula primera, que este inmueble en su costado izquierdo, forma la mitad del callejón de servicio que



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4839-2015  
DEL SANTA**

es de servidumbre común así como para la propiedad de los esposos Peralta - López y la propiedad interior del señor Chauca; **ii)** ello da cuenta de manera clara que el propietario reconoce la existencia de la constitución de servidumbre de manera precisa la afectación del predio, instrumento que no solo cita la designación del derecho real constituido, sino que también detalla la medida perimétrica y linderos; **iii)** asimismo, en el título archivado de la Partida Registral N° 07004265 (predio dominante) se hace mención que la servidumbre de entrada y salida consta en la escritura de transferencia de posesión del catorce de enero de mil novecientos cincuenta y nueve; y, **iv)** además, en la Partida Registral N° 07003136 (predio sirviente) se hace referencia de manera inequívoca la existencia de un pasaje de condominio de 1.00 metro de ancho.

**3.2 Contestación de la demanda:** Por escrito del seis de junio del dos mil doce, de fojas cuarenta y nueve, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, contesta la demanda señalando que de los antecedentes se puede apreciar que no existen inscripciones que den cuenta o reconozcan la existencia de la servidumbre y tampoco existen títulos que respondan a lo establecido en las normas registrales respecto a la constitución de servidumbres, es decir, títulos en los que intervengan los propietarios de los predios dominante y sirviente manifestando su voluntad de constituir y adquirir (según corresponda) la servidumbre, que, asimismo, para inscribir una servidumbre debe presentarse la escritura pública en la que intervengan los propietarios de los predios manifestando indubitadamente su voluntad de constituir y adquirir según corresponda tal derecho real de goce.

**CUARTO:** Como puede apreciarse, la controversia en el presente caso gira en torno a determinar, si la Resolución N° 649-2011 -SUNARP-TR-T del catorce de diciembre del dos mil once, por la cual el Tribunal Registral



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4839-2015  
DEL SANTA**

resolvió dejar sin efecto la observación y decretar la tacha de la solicitud de aclaración presentada por el demandante.

**QUINTO: Pronunciamiento de las instancias**

**5.1 Sentencia de primera instancia:** mediante sentencia contenida en la resolución número veinticuatro, de fecha dieciséis de julio del dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos veintidós, se declaró infundada la demanda. Como fundamentos se señala lo siguiente: **i)** El actor, se entiende, consideraba que pese a tener una servidumbre a su favor en la Partida N° 07004265, ésta podía ser discutida, de manera que debía aclararse mediante la información contenida en las Partidas N° 07003136 y N° 07004717, debiéndose precisar que no corresponde a la naturaleza del procedimiento de aclaración, determinar la existencia de derechos sustantivos, y por cierto, no corresponde al proceso contencioso administrativo la determinación de tal derecho real, sino establecer si la decisión administrativa cuestionada es válida o no; **ii)** el artículo 960° del Código Civil de mil novecientos treinta y seis ha sido tenido en cuenta por el Tribunal Registral, y si bien el artículo 971° del mismo cuerpo legal no es aludido, la regla cuya aplicación pretende el actor -la extensión y demás condiciones de las servidumbres se rige por el instrumento de su constitución y, a su falta por el Código Civil-, no resulta relevante, pues como se puede advertir del razonamiento de la entidad administrativa, éste va dirigido a establecer que no corresponde a registros públicos declarar la existencia o declaración de una servidumbre, sino sólo a verificar su existencia; **iii)** el mencionado Tribunal no ha sostenido que no exista servidumbre, y es que de hecho, carece de facultades para establecer ello. Lo que ha expresado la Administración, es que las Partidas N° 07004265, 07003136 y N° 07004717 y de los títulos archivados respectivos, no se desprende título que de manera indubitable indique que se ha constituido una servidumbre a favor del predio del demandante y su esposa; y, **iv)** el

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4839-2015  
DEL SANTA**

Tribunal Registral en modo alguno descalifica el derecho que alega el demandante, esto es, la constitución de la servidumbre, quedando a salvo su derecho para que lo haga valer conforme a ley.

**5.2 Sentencia de segunda instancia:** La Sala Superior, a través de la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y tres, de fecha veintidós de diciembre del dos mil catorce, de fojas quinientos cuarenta, procedió a confirmar la sentencia apelada que declaró infundada la demanda. Como fundamentos señala que del análisis de la Resolución N° 649-2011-SUNARP-TR-T de fecha catorce de diciembre del dos mil once y de la valoración conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso y sentencia impugnada, se establece que la resolución administrativa expedida por el Tribunal Registral, no adolece de vicio alguno para declarar la nulidad de la misma, máxime si de la revisión y análisis de los antecedentes registrales y títulos archivados se establece que no existe constitución de servidumbre de paso; además, debe precisarse que la declaración de dicho derecho subjetivo que pretende el actor corresponde al Poder Judicial y no a Registros Públicos, lo cual debe ser tramitado en la vía ordinaria y no a través de un proceso contencioso administrativo.

**SEXTO: Planteamiento del problema**

**6.1** El recurso de casación interpuesto por el demandante Roger Peralta Méndez, ha sido declarado procedente por las causales de: *i) infracción normativa por contravención del artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado, concordante con los artículos 50° inciso 6) y 122° incisos 3) y 4) del Código Procesal Civil, y por vulneración de los artículos 188° y 197° del mismo cuerpo normativo*, bajo el argumento expuesto por el recurrente referido a que la recurrida evidencia falta de motivación al no haberse realizado un desarrollo argumentativo respecto al derecho sustancial reclamado por el actor, referido a la causal de nulidad de

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4839-2015**  
**DEL SANTA**

la resolución *sub litis*, que además presenta una motivación incongruente y se ha omitido valorar todos los medios probatorios en forma conjunta; y, *ii) infracción normativa por vulneración de los artículos 2012° y 2013° del Código Civil y 103° de la Constitución Política del Estado*, bajo el argumento que la Sala Superior no advirtió que los títulos ya inscritos en su Partida Registral no pueden ser materia de recalificación, lo cual vulneraría el principio de seguridad jurídica, y, que tampoco observó que el demandado no se basó en los asientos o partidas registrales, aplicando incluso normas inexistentes.

**6.2** En tal sentido, los problemas a resolver, son los siguientes: **i)** Establecer si al emitirse las sentencias recurridas se ha vulnerado el derecho del recurrente al debido proceso y a la debida motivación de las resoluciones judiciales; y, **ii)** determinar si la Sala Superior vulnera los principios de publicidad y legitimación al establecer que del análisis de los antecedentes registrales y títulos archivados, no se advierte que exista constitución de servidumbre de paso; y verificar además si en su fundamentación se han aplicado normas inexistentes.

**SÉPTIMO: Solución del caso.**

Habiéndose declarado procedentes, tanto denuncias sustentadas en *vitio in procedendo* como en *vitio in iudicando*, corresponde *prima facie* efectuar el análisis del error procesal o vitio in procedendo, toda vez que, de resultar fundada la denuncia en dicho extremo, dada su incidencia en la tramitación del proceso y su efecto nulificante, carecería de sentido emitir pronunciamiento respecto del denunciado error material, referido al derecho controvertido en la presente causa.

**OCTAVO: Con relación a la infracción normativa por contravención del artículo 139° incisos 3) y 5) de la Constitución Política del Estado,**

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4839-2015  
DEL SANTA**

concordante con los artículos 50° inciso 6) y 122° incisos 3) y 4) del Código Procesal Civil, y por vulneración de los artículos 188° y 197° del Código Procesal Civil; corresponde señalar, que en el inciso 3) del artículo 139° de la citada Carta Fundamental, se reconoce a todo ciudadano el derecho a un debido proceso y a la tutela judicial efectiva; de ésta última figura constitucional se reconoce, por autorizada doctrina constitucional, como uno de sus elementos, el derecho a obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en cualquier clase de procesos; es decir, una respuesta fundada en Derecho, conforme a lo establecido en el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Estado. La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas en atención a los términos previstos en las citadas normas constitucionales, garantiza que los Jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso mental que los ha llevado a decidir la controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de impartir justicia se haga con sujeción a la Carta Magna y a la Ley. En ese sentido, debe verificarse la observancia del principio de congruencia en las resoluciones judiciales, el cual constituye un postulado de lógica formal por el cual el Juez debe decidir según las pretensiones deducidas en juicio y en armonía con la relación jurídica procesal establecida, sin alterar ni modificar los aspectos esenciales de la materia controvertida, impidiéndosele fallar sobre puntos que no han sido objeto de litigio.

**8.1** Siendo así, este Supremo Tribunal procederá, con el análisis de la infracción del derecho a la debida motivación, a efectos de determinar si la sentencia emitida por el Colegiado Superior cumple con los estándares mínimos exigibles de respeto a los elementos del derecho al debido proceso, o si por el contrario la misma presenta defectos insubsanables que motiven la nulidad del fallo emitido, correspondiendo ordenar la renovación del citado





**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4839-2015  
DEL SANTA**

acto procesal, o de ser el caso, la nulidad de todo lo actuado hasta la etapa en que se cometió la infracción.

**8.2** En su recurso de casación, el demandante señala: **i)** que en la recurrida se evidencia falta de motivación, por cuanto la Sala Superior no realiza un desarrollo argumentativo en relación al derecho sustancial reclamado por el actor, referido a la causal de nulidad que afecta la Resolución N° 649-2011-SUNARP-TR-T; **ii)** la recurrida presenta una motivación incongruente porque sólo contiene argumentos respecto al derecho de servidumbre; y, **iii)** que se han omitido valorar todos los medios probatorios en forma conjunta utilizando una apreciación razonada.

**8.3** Con relación al punto i) referido a la falta de motivación, corresponde señalar que del tenor de la recurrida se advierte que en la misma se señala que de la revisión y análisis de los antecedentes registrales y títulos archivados se establece que no existe constitución de servidumbre de paso, precisando que la declaración de dicho derecho subjetivo corresponde al Poder Judicial y no a los Registros Públicos, por lo que, la resolución administrativa emitida por la entidad demandada constituye un acto administrativo válido emitido por la autoridad administrativa dentro de sus competencias, no estando incurso en causales de nulidad previstas en el artículo 10° de la Ley N° 27444, motivo por el cual , no se verifica la falta de motivación que alega el recurrente. Por otra parte, respecto al punto ii) referido a que la recurrida presenta una motivación incongruente, porque sólo contiene argumentos referidos a la servidumbre, es pertinente señalar que la sentencia de vista presenta argumentación referida tanto a la servidumbre, lo cual resulta imprescindible dado que es el derecho que pretende inscribir el actor, como aquellos referidos a la inscripción registral y a la nulidad del acto administrativo; por ende, no se verifica el supuesto de incongruencia que alega el demandante; finalmente, respecto al punto iii)

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4839-2015  
DEL SANTA**

cabe indicar que de conformidad con lo establecido por el artículo 197° del Código Procesal Civil, todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada, sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión; en tal sentido, de la revisión de la recurrida se advierte que el *Ad Quem* ha realizado el análisis de las diversas escrituras públicas de transferencia, en las que, según alega, se encuentra contenido el derecho de servidumbre que debe inscribirse a su favor; consecuentemente, no se advierte una omisión al deber de valoración probatoria que corresponde al juzgador.

**8.4** Por lo expuesto, debe concluirse que la sentencia recurrida contiene la suficiente justificación fáctica y jurídica de la decisión adoptada, toda vez que se ha partido del examen de la naturaleza de la pretensión, y luego de la valoración conjunta de los recaudos probatorios, se ha concluido según su criterio que la demanda es infundada, exponiendo las razones de hecho y de derecho que ha considerado pertinentes. En tal sentido, el fallo emitido por la Sala Superior, se encuentra debidamente motivado, no evidenciando los vicios de motivación insuficiente e incongruente que fueron alegados por el recurrente, consideraciones por las cuales debe declararse **infundado** el recurso respecto a las causales procesales denunciadas.

**NOVENO: Con relación a la infracción normativa de los artículos 2012° y 2013° del Código Civil y 103° de la Constitución Política del Estado**, dichas normas establecen lo siguiente: 2012° del Código Civil, "*Principio de publicidad. Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*"; 2013° del Código Civil (texto original aplicable al caso de autos) "*Principio de legitimación. El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez*"; y, 103° de

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4839-2015**  
**DEL SANTA**

la Constitución Política del Perú (texto original aplicable al caso de autos).  
*"Pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por razón de la diferencia de personas. Ninguna ley tiene fuerza ni efecto retroactivos, salvo en materia penal, cuando favorece al reo. La ley se deroga sólo por otra ley. También queda sin efecto por sentencia que declara su inconstitucionalidad. La Constitución no ampara el abuso del derecho".*

**9.1** Con relación a los artículos 2012° y 2013° del Código Civil, el accionante señala, en su recurso de casación, que la Sala Superior no ha considerado que los títulos ya inscritos en su partida registral no pueden ser materia de recalificación, pues ello vulnera el principio de seguridad jurídica. Los títulos y partidas registrales a que hace referencia el actor están constituidos por las Partidas Registrales N° 07004265 correspondiente al inmueble de su propiedad, y, N° 07003136 y N° 07004717 que hoy son de propiedad de la Asociación Unión Peruana de la Iglesia Adventista del Séptimo Día, con sus respectivos títulos registrados.

**9.2** De fojas cincuenta y nueve a ochenta y cuatro, obran las Partidas Registrales citadas, de las cuales se advierte lo siguiente: en la Partida N° 07003136 aparece registrada la transferencia de dominio del inmueble casa habitación de ciento ochenta metros cuadrados, con callejón de servicio en el costado derecho, de la quinta cuadra del jirón Manuel Ruiz número quinientos cincuenta y seis y quinientos cincuenta y cuatro - Chimbote, mediante Escritura Pública del doce de mayo de mil novecientos sesenta y cinco, a favor del demandante Roger Peralta Méndez y su esposa Lidia López Díaz de Peralta, por parte de los esposos Eugenio Chau Man y Maximina Chauca Pucutey de Chau.

**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4839-2015  
DEL SANTA**

**9.3** Según Partida Registral N° 07004265 aparece registrada a favor de don Antonio Chauca Mariluz, la inscripción de independización del predio constituido por el lote de terreno interior de setenta metros cuadrados, que queda a continuación del inmueble ubicado en el Jirón Manuel Ruiz número quinientos cincuenta y cuatro y quinientos cincuenta y seis, citado precedentemente, según Escritura Pública del cuatro de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco; dicho inmueble fue transferido a Juan del Carmen Mariluz Cerna y su esposa Victoria Chauca Pucutey, según escritura Pública del tres de diciembre de mil novecientos sesenta y ocho; luego transferida por sucesión intestada a favor de Francisco y Juan Leoncio Mariluz Chauca, y finalmente transferida por compraventa a favor de la Asociación Unión Peruana de la Iglesia Adventista del Séptimo Día.

**9.4** Según Partida Registral N° 07004717 aparece registrada a favor de doña Otilia del Rosario Lescano Yglesias, la inscripción de independización del predio constituido por el lote de terreno de doscientos sesenta y cinco metros cuadrados, ubicado con frente al Jirón Manuel Ruiz número quinientos cincuenta y dos, según Escritura Pública del veintiocho de junio de mil novecientos sesenta y uno; posteriormente, dicho predio fue transferido a la Corporación General de los Adventistas del Séptimo Día, según Escritura Pública del veintiuno de agosto de mil novecientos sesenta y cinco, y luego fue acumulado con el predio ubicado en Jirón Manuel Ruiz número quinientos cuarenta y dos, según Escritura Pública del seis de febrero de mil novecientos sesenta y nueve; y, finalmente fue transferido en donación a la Asociación Unión Peruana de la Iglesia Adventista del Séptimo Día, según Escritura Pública del cuatro de agosto del dos mil diez.

**9.5** Como puede apreciarse de las partidas Registrales señaladas, el Predio registrado en la Partida Registral N° 07004265, se encuentra ubicado en la parte posterior del Predio correspondiente a la Partida Registral N°



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4839-2015  
DEL SANTA**

07003136, y el Predio registrado en la Partida Registral N° 07004717 se encuentra ubicado en la parte derecha de ambos, siendo que los tres comparten un callejón común ubicado entre los Predios de las Partidas N° 07003136 y N° 07004717.

**9.6** En la Escritura Pública de Acumulación del seis de febrero de mil novecientos sesenta y nueve, señalada en el punto anterior, obrante a fojas siete, se indica que el inmueble ubicado en Jirón Manuel Ruiz número quinientos cincuenta y dos, en su costado izquierdo, forma la mitad del callejón de servicio que le es servidumbre común, así como para la propiedad del demandante y su esposa, y de la propiedad interior.

**9.7** Asimismo, en la Escritura Pública de Adjudicación de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco, de fojas trece, otorgada a favor de don Antonio Chauca Mariluz y esposa, se señala que el adjudicatario tiene cercado de ladrillo el terreno y su entrada y salida es por el callejón de un metro de ancho, signado con el número quinientos cincuenta y cuatro, que forma parte del inmueble que perteneció a don Eugenio Chau Man y hoy pertenece a los esposos Peralta López, cuya servidumbre de entrada y salida consta de la última parte de la cláusula tercera de la escritura pública de transferencia de posesión que con fecha catorce de enero de mil novecientos cincuenta y nueve otorgó Chau Man en favor del adjudicatario.

**9.8** En la Escritura Pública de compraventa del doce de mayo de mil novecientos sesenta y cinco, otorgada a favor del demandante Roger Peralta Mendez y su esposa, respecto del inmueble ubicado en jirón Manuel Ruiz número quinientos cincuenta y seis y quinientos cincuenta y cuatro, se señala que el citado inmueble tiene un callejón de servicio en el costado

**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4839-2015**  
**DEL SANTA**

derecho, y que compran la integridad del inmueble, incluyendo sus usos, goces, costumbres, servidumbres, etc.

**9.9** Como se ha señalado es en mérito a dichos antecedentes registrales y títulos inscritos que el actor pretende se inscriba la servidumbre de paso a su favor. En ese sentido, corresponde señalar que de acuerdo a la fecha de los títulos a que ha hecho referencia el accionante, resulta de aplicación lo establecido por el Código Civil de mil novecientos treinta y seis, el cual establece en su artículo 960° 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"*; asimismo, el artículo 971° del mismo Código establece que: *"la extensión y demás condiciones de las servidumbres se rigen por el instrumento de su constitución y, a su falta, por las disposiciones de este título"*, texto similar al del artículo 1043° del Código Civil vigente.

**9.10** Como puede apreciarse, de acuerdo a la normatividad citada, la servidumbre debe constar en el instrumento de su constitución; sin embargo, en el presente caso, del tenor de los documentos antes citados, no se advierte dicho acto constitutivo del derecho de servidumbre, en el que el propietario del predio sirviente constituya la servidumbre a favor de los predios dominantes, siendo que lo que se desprende es que de facto los propietarios de los predios han venido utilizando el callejón de paso común, y se ha consignado ello en los respectivos instrumentos de transferencia.

**9.11** Cabe agregar, que en atención al Principio de Rogación contenido en el artículo III del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP-



**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4839-2015**  
**DEL SANTA**

SN, aplicable al caso de autos, de acuerdo a la fecha de presentación de la solicitud, los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario, lo cual no se ha verificado en el caso de autos, en donde, como se ha señalado no aparece el título de constitución de la servidumbre.

**9.12** Consecuentemente, al haberse emitido la Resolución N° 649-2011-SUNARP-TR-T, que deja sin efecto la observación formulada por el registrador público, y decreta la tacha de la solicitud de aclaración presentada por el actor, el Tribunal Registral ha actuado conforme al marco legal correspondiente, no evidenciándose vulneración a los Principios de Publicidad y Legitimación contenidos en los artículos 2012° y 2013° del Código Civil, dado que, lo decidido por el ente administrativo, en nada contraviene el contenido de los asientos registrales, ni sus efectos jurídicos.

**9.13** Con relación a lo afirmado por el accionante en el sentido que la demandada aplicó al momento de resolver la aclaración propuesta en sede administrativa normas inexistentes, lo cual vulnera el artículo 103° de la Constitución Política del Perú, corresponde señalar que no se advierte de la argumentación expuesta por el recurrente, cuáles son dichas normas inexistentes citadas en que se ha basado la demandada, a que hace referencia, por lo que éste extremo del recurso carece también de asidero.

**9.14** En tal sentido, la decisión del *Ad quem* de confirmar la sentencia apelada que declaró infundada la demanda, se ajusta al mérito de lo actuado y al derecho, y, no habiéndose verificado la infracción de las normas materiales denunciadas, corresponde declarar **infundado** el recurso.



**SENTENCIA  
CASACIÓN N° 4839-2015  
DEL SANTA**

**DÉCIMO:** Por otro lado, es del caso señalar que en su dictamen el señor Fiscal Supremo en lo Contencioso Administrativo, ha opinado por que se declare fundado el recurso, por infracción a las normas procesales denunciadas, sin embargo, este Colegiado no comparte su criterio, dado que como ya se ha explicado (en el considerando octavo) la recurrida se encuentra debidamente fundamentada, no habiendo incurrido en vicios de motivación insuficiente o incongruente; por lo demás, la exigencia de la actuación de medios probatorios que se precisan en el fundamento 3.10 de su dictamen, que tendrían por objeto determinar la existencia de una eventual servidumbre legal de paso, tales como lo actuado en el expediente judicial sobre interdicto de recobrar, cuyo número se precisa, así como la realización de una inspección judicial sobre los predios que aparecen inscritos en las partidas registrales objeto de análisis, no resulta válida, pues el presente proceso no es uno de declaración judicial del derecho de servidumbre invocado por el actor, sino uno de impugnación de acto administrativo, referido a la correcta o incorrecta calificación de la solicitud de aclaración de la inscripción, formulada por el demandante, así como de los títulos y partidas registrales que obran en los antecedente dominiales precisadas en la referida solicitud; en el presente caso, como se ha referido líneas arriba, el acto administrativo impugnado se ha emitido en coherencia con lo actuado en sede administrativa y en virtud de los antecedentes registrales, por lo que las instancias de mérito han establecido, válidamente, que no corresponde atender la pretensión de nulidad del citado acto administrativo, consistente en la Resolución N° 649 -2011-SUNARP-TR-T, expedida por el Tribunal Registral.

**IV. RESOLUCIÓN:**

Por estas consideraciones, de conformidad con el artículo 397° del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria a los procesos contenciosos administrativos, declararon: **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto





**SENTENCIA**  
**CASACIÓN N° 4839-2015**  
**DEL SANTA**

por **Roger Peralta Méndez**, de fecha diecinueve de febrero del dos mil quince, obrante a fojas quinientos cincuenta y dos; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista contenida en la resolución número treinta y tres, de fecha veintidós de diciembre del dos mil catorce, obrante a fojas quinientos cuarenta, que confirmó la sentencia apelada contenida en la resolución número veinticuatro, de fecha dieciséis de julio de dos mil catorce, obrante a fojas cuatrocientos veintidós, que declaró infundada la demanda; en los seguidos por la parte recurrente contra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP y otro, sobre proceso contencioso administrativo; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” conforme a ley; y los devolvieron. **Juez Supremo Ponente: Lama More.-**

**S.S.**

**LAMA MORE**

**VINATEA MEDINA**

**RUEDA FERNÁNDEZ**

**WONG ABAD**

**TOLEDO TORIBIO**

*Evr/Oaa*