



PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 171-2019-SUNARP-TR-T

Trujillo, 19 de marzo del dos mil diecinueve.

APELANTE : **MARCO ANTONIO JULCA URBANO**
TÍTULO : **2173346-2018 del 25.9.2018**
RECURSO : **513-2018**
PROCEDENCIA : **ZONA REGISTRAL N° I – SEDE PIURA**
REGISTRO : **DE PREDIOS DE SULLANA**
ACTO(S) : **DERECHO DE SERVIDUMBRE**

SUMILLA(S):

Servidumbre sobre bien propio

De acuerdo al artículo 1048 del Código Civil es admisible que el propietario de dos predios constituya servidumbre sobre uno en beneficio del otro.

Inscripción de servidumbre

No es posible el acceso al Registro de la servidumbre si conforme al antecedente registral uno de sus otorgantes ya ha transferido el dominio sobre alguno de los predios involucrados en el gravamen a constituir.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el presente título se solicitó la inscripción del derecho de servidumbre sobre los predios inscritos en las partidas N° 11055211 y 11055212 del Registro de Predios de Sullana, cada uno en su calidad dominante y sirviente sobre el otro, y de la servidumbre de ambos, en su calidad de sirvientes, a favor de los predios inscritos en las partidas N° 11055204 y 11055205 del mismo Registro. Para tal efecto, se adjuntaron los siguientes documentos:

RESOLUCIÓN N.º 171-2019-SUNARP-TR-T

- Escritura pública de donación y servidumbre del 16.5.2018 otorgada por Paloma Florez – Estrada Umbert y Cristina Rita Juana María Martín Broel – Plater Rostworowski, ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra.
- Dos planos de ubicación – localización elaborados por el Ing. civil Osman Rolando Cunyarachi Preciado.
- Escritura pública de aclaración del 7.9.2018 otorgada por Paloma Florez – Estrada Umbert y Cristina Rita Juana María Martín Broel – Plater Rostworowski, ante notario de Lima Renzo Alberti Sierra.

Con el reingreso del 19.10.2018 se incorporaron los siguientes documentos:

- Escrito de subsanación firmado por el recurrente del 29.11.2018.
- Dos memorias descriptivas suscritas por el Ing. civil Osman Rolando Cunyarachi Preciado.

Forma parte del título alzado el informe técnico N° 8324-2018-OC-ORS-ZR-II/SUNARP del 9.10.2018 emitido por el técnico en catastro de la Zona Registral N° I – Sede Piura Ing. Jhon Kelly Olaya Requena.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título fue observado hasta en dos oportunidades por la registradora pública (e) de la Oficina Registral de Sullana y Talara Lorena Lourdes Espinoza Palacios. La última esquela materia de impugnación del 10.12.2018 se reproduce cabalmente a continuación:

1. ACTO SOLICITADO: Servidumbre. Partidas N.º 11055212 y 11055211 (según formulario de inscripción).
2. IDENTIFICACIÓN DE DEFECTOS y SUGERENCIAS:

Al reingreso del título adjunta escrito en el cual se afirma -entre otras cosas- lo siguiente:

2.1. "Según el art. 1048 del Código Civil el propietario de dos predios puede gravar con servidumbre en beneficio del otro (...) por lo que, si sería posible que Paloma Florez-Entrada Umbert constituya servidumbre sobre el sub lote 2B y sub lote 4C aun cuando ambos pertenezcan a ella misma".

Sobre el tema en particular nuestro Tribunal Registral se ha pronunciado en la Resolución N.º 748-2017-SUNARP-TR-L del 04/04/2017, según la cual "No es posible que el propietario de una sección de propiedad exclusiva constituya servidumbre de paso a favor de otras secciones de propiedad exclusiva de su propiedad, ya que en virtud del principio "Nemini res sua servit" nadie puede tener una servidumbre sobre el bien propio, el cual se deduce del contenido del art. 1035 del Código Civil".

2.2. "No hay estipulación legal que no permita o prohíba que predios que no tienen continuidad entre si, constituyan servidumbre de paso entre ellos (...)"

De conformidad con el art. 1035 del Código Civil "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", es decir, conforme a la norma, el predio sirviente debe servir de utilidad al predio dominante, utilidad que en el presente caso se pretende ver reflejada en el "paso y/o tránsito" de uno sobre otro, función que NO se configura si los predios no son continuos entre si.

2.3. "La Escritura de Servidumbre tiene como fecha 16/05/2018, mientras que la Escritura de Donación del sub lote 2A a favor de Sol Florez-Estrada Gallo es de 04/06/2018 (...) en la transferencia a favor de Sol Florez-Estrada Gallo incluyó las servidumbres que pudieran haberse constituido"

De conformidad con el art. X. del título preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el Principio de Prioridad Excluyente supone que "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha", supuesto que se configura en el

RESOLUCIÓN N.º 171-2019-SUNARP-TR-T



supuesto afirmado por el usuario; asimismo, el Tribunal Registral en la Resolución N.º 1174-2014-SUNARP-TR-L de 6/25/2014 adoptó el siguiente criterio: "No es posible el acceso al Registro de la servidumbre convencional efectuada por quienes de acuerdo al antecedente registral ya han transferido su derecho de propiedad sobre el predio que se pretende afectar".

POR TODO LO EXPUESTO, SE REITERA LA ESQUELA DE OBSERVACIÓN EN LOS SIGUIENTES EXTREMOS:

Es objeto del contrato, según numeral 7.2 del Instrumento Público: I. Permitir al sublote 4C (partida N.º 11055212) el acceso directo a la zona playa. II. Permitir al sublote 4B (partida N.º 11055211) el acceso directo a la carretera correspondiente al lote 2.

Ahora bien, según cláusula novena, también es objeto del contrato: III. Permitir que los sublotes 2B (partida N.º 11055205) y 2A (partida N.º 11055204) tengan acceso a playa, a través de los sublotes 4B y 4C, es decir, los últimos serán predios sirvientes de los primeros.

2.3. Sobre lo anterior deberá tener en cuenta que, el sublote 2B y 4C pertenecen a la misma propietaria "Paloma Florez-Entrada Umbert", siendo así respecto al 2B no es posible constituir servidumbre con el Sub lote 4C, máxime si la finalidad del Sub Lote 2B es tener acceso a la playa, lo cual no se llegaría a concretar con una servidumbre entre ambos, ya que para acceder a la playa necesariamente habría que pasar por el predio Sub Lote 4B y respecto de éste con el Sub Lote 2A no se podría constituir una servidumbre de paso por no haber continuidad entre ambos predios, misma situación sucede respecto del Sub Lote A. En ese sentido, el derecho de servidumbre señalada en la cláusula novena resultaría improcedente. En ese sentido, a fin de proseguir con la servidumbre de los sub lotes 4B y 4C sírvase desistir parcialmente de su rogatoria respecto a lo estipulado en la cláusula novena.

2.4. Asimismo sobre lo anterior, se deja constancia que el sublote 2A actualmente tiene como titular registral a doña Sol Florez-Estrada Gallo, quien no interviene en el presente acto.

EN CUANTO AL PUNTO 2.5 DE LA ESQUELA ("Por otro lado, se revisó la memoria descriptiva que se inserta en la Escritura pública aclaratoria de fecha 07/09/2018 y se verificó con los planos de ubicación-localización, encontrándose discrepancias; respecto a la servidumbre del Sub Lote 4C en la memoria descriptiva se consigna que por la derecha entrando tiene como colindante al Sub Lote 4A; sin embargo en el gráfico del plano se advierte que su colindante por la derecha es el mismo predio Sub Lote 4C (verificar existe una franja). Situación similar sucede respecto al Sub Lote 4B, según memoria descriptiva se consigna que por la izquierda entrando tiene como colindante al Sub Lote 4A; sin embargo en el gráfico del plano se advierte que su colindante por la derecha por una mínima franja es el mismo predio Sub Lote 4B (verificar existe una franja). Sírvase aclarar y/o subsanar cuáles serían los colindantes correctos"), SE DEJA CONSTANCIA QUE, SE DERIVARÁ EL TÍTULO AL ÁREA DE CATASTRO UNA VEZ SUPERADO LO ADVERTIDO EN LA PRESENTE ESQUELA.

3. BASE LEGAL: Artículos 32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y demás normas citadas.

TÍTULO SUJETO A POSTERIOR CALIFICACIÓN Y LIQUIDACIÓN, SEGÚN DOCUMENTACIÓN SUBSANATORIA.

Derechos Pendientes de Pago S/

Talara, 10 de Diciembre de 2018.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El señor Julca interpuso recurso de apelación autorizado por el abogado Julio Gallo, cuyos argumentos se resumen a continuación:

- Las servidumbres se constituyen y gravan al predio, por lo que persiguen a este cualquiera sea su propietario.
- El principio neminis res sua servit (nadie tiene servidumbre sobre bien propio) es un principio clásico y tradicional en materia de servidumbre, del cual nuestro sistema jurídico peruano se ha apartado. Si no fuera así, el artículo 1048 del Código Civil Peruano no señalaría expresamente que el propietario de dos predios puede gravar uno con servidumbre en beneficio del otro. Este artículo no establece

RESOLUCIÓN N.º 171-2019-SUNARP-TR-T



restricciones a su aplicación, por lo que de forma sencilla y clara permite a cualquier persona constituir una servidumbre sobre bien propio.

- Dicho principio no se puede deducir del artículo 1035 del Código Civil, pues este artículo solo explica el concepto general de la servidumbre convencional y legal, mas no prohíbe la constitución de una servidumbre sobre bien propio.
- En este caso, la servidumbre tiene como finalidad que tanto el Sub lote 2B como el 2A se vean constituidos como predios dominantes sobre los sub lotes 4B y 4C, es decir, estos últimos serian sus predios sirvientes. Todo ello con el objetivo de que los sub lotes 2B y 2A logren tener acceso a la playa por medio de los predios sirvientes.
- La continuidad de los predios es irrelevante para efectos de la constitución de la servidumbre. Según el derecho clásico, bastaba con que los predios estuvieran situados de manera que el disfrute a proporcionar por la servidumbre fuera posible, aunque los predios no fueran literalmente vecinos.
- En vista de lo descrito, aunque no exista continuidad entre los sub lotes 4B y 2B ni entre los sub lotes 4C y 2A, la finalidad de la servidumbre sí se puede cumplir de acuerdo a la forma de paso que obra inserta en el anexo 1 de la escritura pública que contiene el derecho que se solicita inscribir.
- Ni el Código Civil ni el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios prohíbe la constitución de servidumbres sobre predios que no son contiguos, por lo que al no estar prohibido se encuentra tácitamente permitido y corresponde a la libertad de los propietarios la constitución de la servidumbre sobre su esfera de propiedad.
- Es pertinente indicar que si bien el sub lote 2A fue transferido a Sol Florez - Estrada Gallo, la constitución de la servidumbre se realizó de manera previa a la transferencia y se incluyó en el contrato una cláusula mediante la cual se acordaba transferir las servidumbres constituidas sobre el predio.
- Cabe agregar que es de acceso público la verificación de los títulos pendientes en la partida registral, por lo que no es posible determinar que la adquirente del predio no tenía conocimiento sobre la servidumbre en vías de inscripción, por lo que corresponde tener una diligencia razonable para verificar los títulos pendientes de inscripción sobre el bien que se adquiere.
- Es necesario indicar que el sub lote 2A transferido a favor de Sol Florez – Estrada Gallo no se constituye en la servidumbre como predio

serviente, sino como predio dominante, por lo que no sufre un gravamen o carga, sino más bien un beneficio.

- El título de servidumbre no resulta incompatible con la transferencia, prueba de ello es que a pesar de que el primer título se encontraba en calificación y por ello figuraba como título pendiente en la partida registral del predio, la inscripción de la donación en favor de Sol Florez - Estrada Gallo se inscribió, por lo que, si hubieran resultado incompatibles el título de la donación y el de la servidumbre, en aplicación del artículo X del Reglamento General de los Registros Públicos no se habría inscrito la transferencia de propiedad a favor de aquella.
- Corresponde añadir que se ha cumplido con presentar nuevas memorias descriptivas firmadas por ingeniero civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida N° 11055211 del Registro de Predios de Sullana

En esta partida corre inscrito el sub lote 4B lado izquierdo antigua carretera Mancora a la altura del Km 1213 + 756 y 1214 y 756 aprox. de la línea de alta marea, distrito de Mancora, provincia de Talara, departamento de Piura, de 738.00m², cuyo dominio vigente le pertenece a Cristina Rita Juana María Martín Broel – Plater Rostworowski.

Partida N° 11055212 del Registro de Predios de Sullana

En esta partida consta registrado el sub lote 4C lado izquierdo antigua carretera Mancora a la altura del Km 1213 + 756 y 1214 y 756 aprox. de la línea de alta marea, distrito de Mancora, provincia de Talara, departamento de Piura, de un área de 342.00 m², cuya propiedad actual le corresponde a Paloma Florez – Estrada Umbert.

Partida N° 11055205 del Registro de Predios de Sullana

En esta partida figura inscrito el sub lote 2B lado izquierdo antigua carretera Mancora a la altura del Km 1213 + 756 y 1214 y 756 aprox. de la línea de alta marea, distrito de Mancora, provincia de Talara, departamento de Piura, de 574.00 m², cuya titularidad vigente es de Paloma Florez – Estrada Umbert.

Partida N° 11055204 del Registro de Predios de Sullana

En esta partida se encuentra registrado el sub lote 2A lado izquierdo antigua carretera Mancora a la altura del Km 1213 + 756 y 1214 y 756



RESOLUCIÓN N.º 171-2019-SUNARP-TR-T



aprox. de la línea de alta marea, distrito de Mancora, provincia de Talara, departamento de Piura, de 7,7473.56m², cuyo dominio originario le perteneció a Paloma Florez Estrada Umbert.

En el asiento C00002 corre inscrita la donación otorgada por Paloma Florez Estrada Umbert a favor de Sol Florez – Estrada Gallo.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal Walter Eduardo Morgan Plaza.

El registrador rechaza la inscripción porque argumenta que no es posible la constitución de servidumbre sobre predios que le pertenecen a la misma persona ni mucho menos cuando estos no son contiguos, asimismo, se advierte que la propietaria con derecho inscrito de uno de los predios dominantes no ha intervenido en la constitución de este gravamen. En el escrito de apelación, el recurrente precisa que el Código Civil sí admite expresamente la constitución de servidumbre sobre bien propio, así como la formalización de este derecho se extendió con anterioridad a la adquisición de propiedad por parte de la actual titular no interviniente en el instrumento público bajo examen, además el predio sobre el cual ejerce su derecho es dominante, por lo que no se genera ningún detrimento en sus intereses.

Es importante anotar que la donación contenida en el título alzado ha sido materia de reserva, lo que excluye cualquier reflexión o análisis en relación a dicho acto.

De lo expuesto, teniendo en cuenta la decisión de la primera instancia y los argumentos propuestos por el impugnante, a criterio de esta Sala corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Se puede constituir servidumbre sobre un predio en beneficio de otro cuando ambos pertenecen al mismo propietario?
- ¿Es admisible la inscripción de una servidumbre cuando se advierte del antecedente registral que uno de sus otorgantes ya no ostenta el derecho de propiedad sobre uno de los predios comprometidos en dicha afectación?

VI. ANÁLISIS:

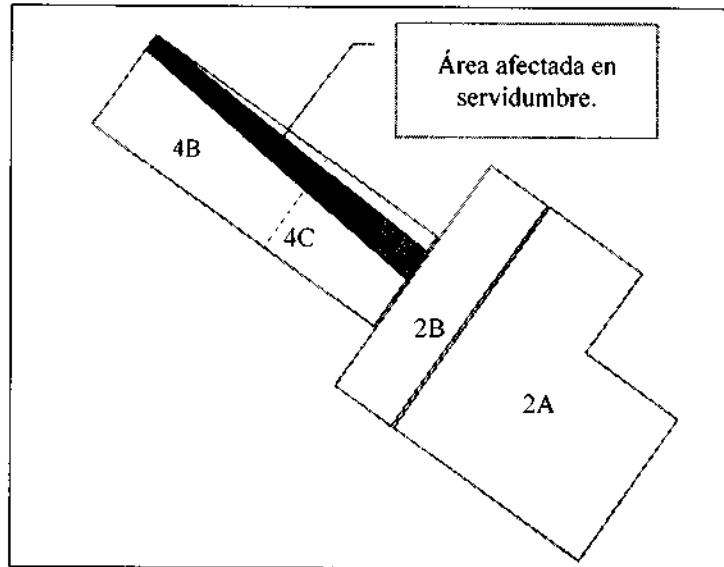
1. La rogatoria del caso en cuestión comprende la constitución del derecho de servidumbre conforme al siguiente orden:
 - i. Sub lote 4B (partida N° 11055211) y sub lote 4C (partida N° 11055212), los cuales adquieren simultáneamente la condición de predios

RESOLUCIÓN N.º 171-2019-SUNARP-TR-T



dominantes y sirvientes, en un área afectada de 136.84 m² y en 106.16m², respectivamente.

- ii. Las antedichas áreas de servidumbre del Sub lote 4B y del Sub lote 4C, como predios sirvientes, en favor del sub lote 2B (partida N° 11055205) y del sub lote 2A (partida N° 11055204), que asumen la condición de predios dominantes.



La primera instancia rechaza la inscripción en relación al ítem ii en el sentido de que no se puede constituir servidumbre cuando la propiedad de los predios dominante y sirviente la ejerce la misma persona, tal como ocurre entre los sub lotes 2B y 4C, cuya propietaria es Paloma Florez Estrada Umbert, asimismo, no es factible instituir una servidumbre entre los sub lotes 4B y 2A porque no existe continuidad entre ambos¹, y advierte que en la escritura pública bajo análisis y en su aclaratoria no ha participado la actual propietaria del sub lote 2A Sol Florez – Estrada Gallo.

Siendo así, esta Sala procederá a analizar si los reparos cuestionados justifican o no el rechazo de la inscripción solicitada.

2. La servidumbre es un derecho real mediante el cual se afecta la propiedad de un predio a favor de otro en razón de la utilidad que el predio sirviente brinde al predio dominante. En esa línea se pronuncia el artículo 1035 del Código Civil cuando establece que: "La ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al

¹ En la esquila de observación la registradora Espinoza da cuenta de la falta de continuidad de un Sub lote A, sin embargo, este predio no se identifica con alguno de los inmuebles involucrados en esta rogatoria, por lo que esta Sala entiende que el reparo se centra en todo aquel inmueble que no es contiguo con otro para la constitución de la servidumbre, tal como ocurre también entre los sub lotes 4B y 2B, y entre los sub lotes 4C y 2A. Este aspecto será desarrollado en los fundamentos posteriores de esta resolución.



dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de este el ejercicio de alguno de sus derechos”. Prosigue el artículo 1036 del mismo Código cuando señala que las servidumbres son inseparables de ambos predios y que sólo pueden transmitirse con ellos y subsisten cualquiera sea su propietario. Esta norma acentúa el carácter real del derecho de servidumbre, que subsiste aunque los propietarios de los predios sean personas distintas de aquellas que otorgaron su constitución.

Ahora, el vocablo “beneficio” utilizado por el referido artículo 1035 es equivalente al término utilidad. La servidumbre, entonces, es exigible cuando resulta útil para el dueño del predio dominante, esto es, cuando realmente es necesaria para el propietario del predio dominante, que es el sentido normativo derivable de diversas disposiciones que gobiernan la servidumbre, como los artículos 1049 y 1050 del mismo Código², que sancionan la extinción de la servidumbre por destrucción del edificio (sea dominante o sirviente) o por la falta de uso, supuestos donde evidentemente la servidumbre no reporta utilidad alguna al dueño del predio dominante³.

Albaladejo enfatiza la importancia de la utilidad para la constitución del derecho de servidumbre al señalar que:

“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 prestar”⁴.

Uno de los aspectos fundamentales de este derecho es la pertenencia de los predios dominante y sirviente a distintas personas. Del tenor del artículo 1035 se distingue con claridad que la titularidad de cada predio debe pertenecer a dueños distintos para la procedencia de la servidumbre. Ello pues, resulta razonable porque el dueño del predio sirviente soportará la

² Código Civil

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.

³ Resolución N° 026-2011-SUNARP-TR-T del 21.1.2011.

⁴ ALBALADEJO, Manuel, Derecho Civil, T. III, Vol. 2º, José Maria Bosch Editor S.A., Barcelona, p. 118.

imposición de limitaciones sobre su propiedad a causa de la servidumbre, en función de la utilidad que esta le provee al titular del predio dominante. En caso el dominio sobre ambos inmuebles lo ejerciera la misma persona, la ley no podría exigir que el dueño autoimponga límites a su propio derecho de propiedad.

3. Sin embargo, y en respeto de la autonomía de la voluntad, aunque el propietario de los predios dominante y sirviente sea la misma persona, esta podría imponer la servidumbre si lo estima conveniente, tal como lo contempla el artículo 1048 del Código Civil cuando señala que: *“El propietario de dos predios puede gravar uno con servidumbre en beneficio del otro”*. En esta hipótesis, no hay que olvidar que las servidumbres gravan los predios sin tener en cuenta la persona que ejerce el dominio, por tal razón, si una persona es propietaria de dos fundos y establece entre ellos servidumbres, puede indudablemente instituirlos por simple razón de comodidad⁵.

Siendo así, la cuestión planteada respecto a que Paloma Florez – Estrada Umbert es propietaria de los Sub lotes 4C y 2B, el primero como predio sirviente y el segundo como dominante, sí se ajusta a lo dispuesto por el precitado artículo 1048, en consecuencia, el reparo formulado por la registradora Espinoza en ese sentido no encuentra fundamento para denegar la inscripción.

Si bien en la esqueta impugnada se cita a la Resolución N° 748-2017-SUNARP-TR-L del 4.4.2017, esta se refiere a un caso de predios adscritos al régimen de propiedad exclusiva y bienes comunes, circunstancia que no se presenta en el título alzado.

Por tanto, este extremo de la observación relativo a la improcedencia de la servidumbre porque una misma persona es propietaria del predio dominante y del sirviente debe ser revocado.

4. En cuanto al requisito de la continuidad física que debe existir entre los predios involucrados en el derecho de servidumbre, esta Sala advierte que dicha exigencia no está expresamente recogida por las normas que regulan este derecho real (artículos 1035 a 1054 del Código Civil), y en ese sentido, es importante traer a colación el siguiente comentario:

“(…) En el derecho moderno no es necesario que los predios sean colindantes, como lo exigía el derecho antiguo. Lo frecuente es que los predios sean colindantes, como sucede, por ejemplo, con la servidumbre

⁵ ROMERO ROMAÑA, Eleodoro, en AVENDAÑO V. Jorge, *Derechos Reales. Materiales de enseñanza para el estudio del libro V del Código Civil en la Facultad de Derecho*, Pontificia Universidad Católica del Perú, 2ª edición, Lima, 1988, p. 256.

RESOLUCIÓN N.º 171-2019-SUNARP-TR-T

de abrir ventanas en pared medianera. Pero es posible y sucede que exista una servidumbre a pesar de encontrarse los predios a distancia considerable. Así, puede existir servidumbre de extraer materiales de una cantera y los predios pueden estar a mucha distancia uno de otro. Lo mismo puede ocurrir con la servidumbre de cable – carril y de paso de energía eléctrica⁶.

Téngase presente que una de las razones que motiva la constitución del derecho de servidumbre es el criterio de utilidad que esta reporta a favor del predio dominante. En este caso, los sub lotes 2A y 2B se benefician de acuerdo al siguiente detalle (cláusula novena de la escritura pública del 16.5.2018):

- Como predio dominante el sub lote 2A frente a los predios sirvientes los sub lotes 4B y 4C, que conjuntamente con el sub lote B, le permiten acceder a la playa. Nótese (conforme al gráfico inserto en el fundamento primero de esta resolución) que los predios sirvientes están dispuestos de forma sucesiva en favor del predio dominante. Una valoración conjunta de estas circunstancias permite apreciar que aunque no medie una continuidad física entre todos los inmuebles, su disposición consecutiva permite comprobar que sí provee de beneficio al titular del predio dominante.
- Como predio dominante el sub lote 2B frente a los predios sirvientes los sub lotes 4B y 4C. Aquí, se reproducen los términos de utilidad que se han desarrollado en el párrafo precedente, por tanto, no constituye reparo para la inscripción solicitada.

En ese orden de ideas, **el aspecto relativo a la continuidad física entre los predios dominantes y sirvientes debe ser revocado.**

5. De otro lado, de la revisión de la partida N° 11055204 del Registro de Predios de Sullana, correspondiente al sub lote 2A, se verifica de su asiento C00002 (título archivado N° 1298164-2018 del 7.6.2018) que la titularidad actual recae en Sol Florez – Estrada Gallo, conforme a la donación que le otorgó Paloma Florez – Estrada Umbert mediante escritura pública del 31.5.2018, no obstante, los otorgantes de la servidumbre que se solicita registrar son Paloma Florez – Estrada Umbert y Cristina Rita Juana María Martín Broel – Plater Rostworowski, es decir, **en la rogatoria no participa la actual propietaria para constituir el gravamen en cuestión, sino que uno de sus otorgantes es la anterior dueña del referido predio.**

Frente a ello, el recurrente precisa que la escritura pública de constitución de la servidumbre del 16.5.2018 preexiste a la titularidad que Sol Florez –

⁶ Ibidem, p. 258.

Estrada Gallo adquirió sobre el referido bien (31.5.2018), por tanto, esta última no puede desconocer la existencia de toda servidumbre establecida en beneficio del sub lote 2A. Además, continúa el apelante, sobre el sub lote 2A no se produce detrimento alguno porque este ha sido favorecido con la servidumbre en su calidad de predio dominante.

Otro argumento que propone el administrado es que la escritura pública de servidumbre del 16.5.2018, en su momento, fue un título pendiente de inscripción que la adquirente actual del predio pudo razonablemente conocer.

Como vemos, la circunstancia confrontada pasa por determinar si la adquisición del derecho de propiedad por donación a favor de la actual titular es oponible frente a la constitución del derecho de servidumbre otorgada por la anterior propietaria cuando esta aún ejercía el dominio sobre el bien. Al respecto, sobre la oponibilidad de derechos reales, el artículo 2022 del Código Civil consagra la regla de prioridad en el tiempo al señalar que:

“Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos

Artículo 2022.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, **es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.**

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”. (El resaltado es nuestro).

Asimismo, el artículo X del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que: *“No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”*⁷; en otras palabras, la protección que el Registro transmite surge cuando el acto o derecho ha accedido a la inscripción, cuyo status no puede ser alterado sin el consentimiento del nuevo adquirente o beneficiario, aunque en el ámbito extrarregistral preexistan otros actos otorgados por anteriores titulares.

Por tanto, la situación registral de la actual titular del predio solo es susceptible de ser modificada a través de su manifestación de voluntad⁸. De igual forma, aunque se afirme que la constitución del derecho de

⁷ En concordancia con el artículo 2017 del Código Civil: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.

⁸ Código Civil

Artículo 140.- Noción de Acto Jurídico: elementos esenciales

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

(...)



servidumbre le beneficie, ello no es razón suficiente para prescindir de su consentimiento, por cuanto, se desconoce si efectivamente el gravamen que se procura inscribir responde a los términos o condiciones que producirán utilidad en favor del predio sobre el cual ejerce dominio.

Respecto a la mención de que la servidumbre bajo análisis fue un título pendiente y que por ello, era susceptible de ser conocida por cualquier interesado, cabe precisar que la publicidad de los actos y derechos solo generan la presunción de cognoscibilidad siempre que hayan accedido a la inscripción tal como se reconoce en el artículo 2012 del Código Civil⁹, en concordancia con el artículo I del Reglamento General de los Registros Públicos¹⁰. En ese orden, corresponde desestimar los argumentos formulados por el administrado.

En consecuencia, en vista que en la escritura pública de servidumbre y de su respectiva aclaratoria no ha intervenido la propietaria con derecho inscrito sobre el sub lote 2A (Sol Florez - Estrada Gallo), corresponde confirmar este punto de la denegatoria.

6. También en la esquila cuestionada se dejó constancia de que el título adolece de ciertos defectos técnicos, frente a ello, el administrado adjuntó un nuevo ejemplar de las memorias descriptivas en el reingreso del 19.10.2018, por tal razón, corresponde disponer que la primera instancia derive el título a la Oficina de Catastro para esta área proceda a efectuar el análisis técnico respectivo.
7. Por último, de la revisión de cada una de las partidas vinculadas en esta calificación (11055211, 11055212, 11055205 y 11055204), se advierte que no consta la respectiva anotación de apelación conforme a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 152 del RGRP, por ende, se debe disponer que la primera instancia extienda la anotación requerida¹¹.

⁹ Código Civil

Artículo 2012.- Principio de publicidad

Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

¹⁰ Reglamento General de los Registros Públicos

Artículo I. Publicidad material

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

¹¹ Reglamento General de Registros Públicos

Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento.

RESOLUCIÓN N.º 171-2019-SUNARP-TR-T



Intervienen como vocales (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez y Yovana del Rosario Fernández Mendoza, autorizados mediante la resolución N° 331-2018-SUNARP/SN del 31.12.2018.

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

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: REVOCAR la denegatoria en los puntos relativos a la constitución de servidumbre sobre predios que pertenecen a un mismo propietario y la exigencia de continuidad física.

SEGUNDO: CONFIRMAR la observación en el aspecto concerniente a la intervención de la propietaria con derecho inscrito de la partida N° 11055204 del Registro de Predios de Sullana.

TERCERO: DISPONER la remisión del título al Área de Catastro para que proceda a realizar el respectivo análisis técnico según lo indicado en el fundamento sexto de esta resolución.

CUARTO: DISPONER que la primera instancia proceda a extender la anotación de apelación sobre cada una de las partidas vinculadas en esta calificación.

Regístrese y comuníquese:

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ
Presidente de la IV Sala
del Tribunal Registral

YOVANA DEL ROSARIO FERNÁNDEZ MENDOZA
Vocal (s) del Tribunal Registral

WALTER E. MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral

Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.