



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de Registros Públicos

### TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2246 -2014-SUNARP-TR-L

Lima, 24 NOV. 2014

**APELANTE** : HAROLD BRET TEJADA HEIDINGER  
**TÍTULO** : N° 289217 del 21/3/2014.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 72334 del 21/8/2014.  
**REGISTRO** : Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de Lima.  
**ACTO** : Servidumbre de electroducto.  
**SUMILLA** :



#### SERVIDUMBRE

*"Para la inscripción de una servidumbre, el área de ésta debe afectar al predio sirviente conforme al instrumento constitutivo. No podrá inscribirse dicho derecho real, si ésta afecta a otro predio cuyo titular no interviene en el acto constitutivo."*

#### IMPROCEDENCIA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA

*"No procede anotar preventivamente un título cuando existe inadecuación entre el título constitutivo de servidumbre y el antecedente registral."*

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



Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la servidumbre de electroducto que recae sobre parte de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° 02253190 y N° 02267726 del Registro de Predios de Chiclayo, otorgada por la sociedad conyugal conformada por Rogelio Carrillo García y Donatilde Terrones López a favor de Red de Energía del Perú S.A., respecto de la Concesión para la Explotación del Sistema de Transmisión Eléctrica del Estado (ETECEN-ETESUR) inscrita en la partida electrónica N° 11447733 del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de Lima.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública del 8/7/2013 otorgada ante notario de Lambayeque Sergio Valentín Vera Gonzales.
- Memoria descriptiva y plano de ubicación geográfica (lámina 06) de junio del 2013 sin firma del profesional autorizante.

Mediante reingreso del 14/4/2014 se adjuntó los siguientes documentos:

- Escrito subsanatorio suscrito por el presentante Harold Bret Tejada Heidinger.
- Memoria descriptiva y plano de ubicación geográfica (lámina 02) de junio del 2013 suscrito por arquitecto Franco Cabrera Massa.

Con el reingreso del 4/7/2014 el presentante del título Harold Bret Tejada Heidinger, mediante escrito subsanatorio solicita la anotación preventiva de la servidumbre de electroducto.





Forma parte del título el Informe Técnico N° 3211-2014-Z.R.N.II/OC-OR-CHICLAYO-R del 25/4/2014 expedido por el Área de Catastro de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de Lima Marleny Karina Llajaruna Aguado observó el título en los siguientes términos:

(Se reenumera para mejor resolver)

**Visto el reingreso del 04/07/2014 y en relación con lo solicitado vía subsanación, manifiesto que el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norma(s) que se cita(n):**

### **1. DE LA SOLICITUD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SERVIDUMBRE:**

Respecto a su solicitud de anotación preventiva de servidumbre convencional a favor de Red de Energía del Perú S.A., cabe precisar lo siguiente:

Si bien el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos contempla en sus artículos 65 y 66 la anotación preventiva de títulos que adolecen de defecto subsanable, en el presente caso se advierte que dicho defecto radica en una discrepancia de áreas en la documentación técnica presentada (plano y memoria descriptiva).

También es cierto que al evaluar el informe técnico emitido por el área de Catastro de Chiclayo, se aprecia que la no coincidencia de área de servidumbre conlleva a tener imprecisiones sobre el área afectada, es decir, no es posible determinar con los documentos que obran en el título si el área de servidumbre que se consigna en la escritura pública forma parte del predio materia de estudio, pertenecientes al Registro de Predios de Chiclayo; consecuentemente, podría afectar predios de terceros.

En tal sentido, es improcedente su solicitud de anotación preventiva porque no se ha determinado si existe la afectación de áreas de propiedad de terceros.

**Por lo antes mencionado, se reitera la observación anterior, la misma que se transcribe a continuación:**

### **2. DE LA AUTORIZACIÓN DE PRESENTACIÓN DEL PARTE NOTARIAL:**

Visto el reingreso se advierte que no se ha subsanado la observación formulada mediante esquila del 26/3/2014 referente a la autorización de presentación del parte notarial, la misma que se transcribe a continuación:

Revisado el parte notarial materia de calificación, se advierte que se ha autorizado a HAROLD BRET TEJADA HEIDINGER para que proceda con la presentación y tramitación de la inscripción de la Escritura Pública de Constitución de Servidumbre; sin embargo, se observa que no se ha consignado la firma del Notario Sergio V. Vera Gonzales en la mencionada



autorización, solo constan los sellos de la notaría. Sírvase subsanar dicha omisión.

### 3. DEL INFORME TÉCNICO DEL ÁREA DE CATASTRO:

Remitida la documentación técnica presentada al reingreso al área de catastro, esta ha determinado mediante Informe Técnico N° 3211-2014-Z.R.N°II/OC-OR-CHICLAYO-R, lo siguiente:

#### **a) Con respecto al área de 1,054,3756 m2:**

- Ingresadas las coordenadas UTM dadas en la Escritura Pública y planos adjuntos se determinó que los datos técnicos (áreas y medidas perimétricas) dadas en el expediente coinciden entre sí y con la base gráfica del Registro de Predios; sin embargo, se encontró que el área materia de inscripción se ubica PARCIALMENTE sobre el predio inscrito en las partidas N° 02253138, 02298809 y 02253190.

- La ubicación del área de servidumbre según coordenadas con respecto al predio matriz NO concuerda con lo graficado en el plano adjunto ya que no empalma en el perímetro del predio inscrito.

#### **b) Con respecto al área de 978,8697 m2:**

- Ingresadas las coordenadas UTM dadas en la Escritura Pública y planos adjuntos se determinó que los datos técnicos (áreas y medidas perimétricas) dadas en el expediente coinciden entre sí y con la base gráfica del Registro de Predios; sin embargo, se encontró que el área materia de inscripción se ubica PARCIALMENTE sobre el predio inscrito en la partida N° 02267726.

- La ubicación del área de servidumbre según coordenadas con respecto al predio matriz NO concuerda con lo graficado en el plano adjunto ya que no empalma en el perímetro del predio inscrito.

4. Sin perjuicio de lo mencionado, se deja constancia que revisada la escritura pública de servidumbre, no se especifica que área de servidumbre se va a inscribir sobre cada partida N° 02253190 y N° 02267726. Asimismo, no se indica los linderos y medidas perimétricas por colindante del área de servidumbre.

La calificación registral es integral y uniforme, debiendo el Registrador comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajusten a las disposiciones legales sobre la materia y cumplan los requisitos establecidos en dichas normas.

**BASE LEGAL:** Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 129-2011-SUNARP-SA que aprueba la Directiva N° 006-2011-SUNARP-SA, publicada en El Peruano el 29/12/2011, Artículos 32, 66 y 67 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La discrepancia entre lo indicado en la escritura pública y la información que el Registro pudo advertir como resultado del informe técnico de catastro, es una situación que escapa de su responsabilidad, por lo que considera que no se podría denegar una inscripción en función a

suposiciones o presunciones; toda vez que, la función registral debe estar orientada a facilitar el acceso al Registro y no a la inversa.



- Señala además que, no existe ninguna anotación registral que permita determinar con exactitud el polígono en cuestión; toda vez que, el título archivado no cuenta con coordenadas, por lo cual sería un obstáculo para contratar, el cual no fue publicitado correctamente por la oficina registral competente; por lo que se estaría impidiendo la inscripción de un acto válidamente otorgado en función a las limitaciones de índole catastral y superposiciones no publicitadas.

- En caso ciertamente exista la superposición indicada correspondería que al menos se efectúe una anotación preventiva de la servidumbre presentada, toda vez que la carencia de datos técnicos en las partidas en mención debe ser interpretada en favor del usuario y no en contra del sentido del derecho registral según nuestra legislación vigente.

- En virtud de lo expuesto, solicita inscribir las servidumbres correspondientes que afectan los tramos de las partidas (Nº 02253790 y 02267726) sin considerar las afectaciones que se encuentren parcialmente sobre los predios colindantes.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

##### Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de Lima.

La Concesión para la Explotación del Sistema de Transmisión Eléctrica del Estado (ETECEN-ETESUR) corre inscrita en la partida electrónica Nº 11447733 del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de Lima, siendo su titular la Red de Energía del Perú S.A.

##### Registro de Predios de Chiclayo.

1. En la ficha Nº 37714 que continúa en la partida electrónica Nº 02253190 del Registro de Predios de Chiclayo se encuentra inscrito el predio rústico denominado El Potrero (U.C. Nº 7735) ubicado en el sector Custodio del Valle Chancay – La Leche del distrito de Reque, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, con un área de 0.61 Hás., de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Rogelio Carrillo García y Donatilde Terrones López.

2. En la ficha Nº 55818 que continúa en la partida electrónica Nº 02267726 del Registro de Predios de Chiclayo se encuentra inscrito el predio rústico denominado Repartición (U.C. Nº 7737) ubicado en el sector Custodio del Valle Chancay – Lambayeque del distrito de Reque, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, con un área de 0.1700 Hás., de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Rogelio Carrillo García y Donatilde Terrones López.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones



a determinar son las siguientes:

- Si procede la inscripción de una servidumbre cuando el área de dicho derecho real se encuentra afectando a un predio cuyo titular registral no interviene en el acto constitutivo.
- Si procede la anotación preventiva por defecto subsanable, cuando existe inadecuación entre el título constitutivo de servidumbre y el antecedente registral.

## VI. ANÁLISIS

1. La servidumbre es un derecho real y es definida en el artículo 1035 del Código Civil como un gravamen que el propietario de un predio impone a éste en beneficio de otro, otorgándole al propietario del predio dominante las facultades para realizar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de algunos de sus derechos. La servidumbre importa así una limitación al derecho de propiedad.

La servidumbre puede ser constituida por ley, convenio, decisión unilateral o prescripción adquisitiva. El artículo 1038 al establecer las características de la servidumbre señala que ésta es indivisible, y que por consiguiente se debe entera a cada uno de los dueños del predio dominante y por cada uno de los del sirviente.

Vemos entonces, como las citadas normas al igual que otros artículos del Código Civil hacen referencia a la servidumbre respecto de predios; sin embargo, la servidumbre es un derecho real que no es exclusivo de los predios, resultando también aplicable a inmuebles en general como es el caso de las concesiones. Así, en la Directiva N° 006-2011-SUNARP-SA<sup>1</sup> que regula los actos inscribibles en el Registro Público de Concesiones, se estableció en el artículo 5.3 literal c) a la servidumbre como uno de los actos inscribibles en la partida de la concesión.

2. En ese sentido, la Directiva N° 006-2011-SUNARP-SA regula los actos inscribibles en el Registro Público de Concesiones, estableciendo en el artículo 5.10 los requisitos para la inscripción de servidumbres constituidas a favor de la concesión, siendo éstos:

*"A) Partes notariales o testimonio de la escritura pública del contrato en virtud del cual se constituye la servidumbre o, copia certificada de la resolución administrativa que reconozca o imponga la servidumbre expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. (...)*

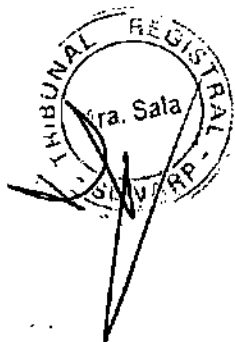
*B) Planos, georreferenciados a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, del área afectada con la servidumbre acompañada de la respectiva memoria descriptiva. (...)"*

En cuanto a la documentación técnica, ésta es remitida al área de Catastro a efectos de que se emita el informe correspondiente, según lo contenido en el artículo 5.11 de la citada Directiva, cuyo tenor es el siguiente:

<sup>1</sup> Aprobada por Resolución N° 129-2011-SUNARP/SA del 27/12/2011.

*"5.11 De la intervención del área de Catastro de la Zona Registral en la que se solicita la inscripción de la servidumbre*

*Para la inscripción de la servidumbre en la partida de la concesión, el área de catastro debe informar con relación a los predios sobre los que recae el gravamen precisando si se encuentran inscritos o no.*



*Si el área afectada con la servidumbre está localizada fuera del ámbito territorial de la zona registral en la cual se solicita la inscripción de la servidumbre, el registrador solicitará informe a la oficina de catastro de la zona o zonas registrales bajo cuya competencia territorial se encuentra dicha área. En este caso, el gerente de área o gerente registral respectivo, a solicitud del registrador, concederá la prórroga a que se refiere el segundo párrafo del artículo 27 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.*

*Inscrita la servidumbre, cuando ésta abarque predios no inscritos ubicados en el ámbito territorial de otras zonas registrales, el área de catastro de la zona registral en la cual se inscribió dicha servidumbre, remitirá, bajo responsabilidad, al área de catastro de la zona registral en cuyo ámbito está localizado el área afectada no inscrita, una copia de la base cartográfica en la cual aparezca el perímetro del área afectada."*



Como puede apreciarse del artículo citado, el área de Catastro debe informar luego de la evaluación correspondiente los predios (inscritos o no) donde recae la servidumbre. Está claro, que si se trata de una servidumbre convencional, ésta debe recaer sobre el predio que la voluntad de las partes sujeta a dicha afectación.

3. Con relación al Informe Técnico de Catastro emitido en la calificación de la inscripción de una servidumbre de electroducto, debe tenerse en cuenta el precedente de observancia obligatoria adoptado en el X Pleno Registral<sup>2</sup> llevado a cabo en sesión ordinaria realizada los días 8 y 9 de abril de 2005, cuyo tenor es el siguiente:

**ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO**

*"El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área; sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público".*

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 5 de agosto de 2004, N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30 setiembre de 2004 y N° 017-2005-SUNARP-TR-A del 28 de enero de 2005.



4. Ahora bien, en el presente caso se aprecia que en aplicación del numeral 5.11 de la Directiva N° 006-2011-SUNARP-SA, citado precedentemente, el título fue derivado al área de catastro, emitiéndose el Informe Técnico N° 3211-2014-Z.R.N.II/OC-OR-CHICLAYO-R del 25/4/2014 expedido por el Área de Catastro de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, en el que se determinó lo siguiente:

<sup>2</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9 de junio de 2005.

"(...)

**2.2.- Aspectos de carácter técnico operativo.**

-/Visto el expediente se solicita la inscripción de constitución de Servidumbre sobre el predio inscrito en la **partida N° 02253190 un área de 1,054.3756m<sup>2</sup>**, y sobre el predio inscrito en la **partida N° 02267726 en un área de 978.8697m<sup>2</sup>** ubicados en el distrito de Reque, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque.

-/En mérito a la documentación adjunta se indica lo sgte.:

**Con respecto al área de 1,054.3756 m<sup>2</sup>:**

1-/Ingresadas las coordenadas UTM dadas en la escritura pública y planos adjuntos se determinó que los datos técnicos (áreas y medidas perimétricas) dadas en el expediente coinciden entre sí y con la base gráfica del Registro de Predios; sin embargo, así mismo se encontró que el área materia de inscripción se ubica PARCIALMENTE sobre el predio inscrito en las partidas N° 02253138, 02298809 y 02253190.

2-/La ubicación del área de servidumbre según coordenadas con respecto al predio matriz NO concuerda con lo graficado en el plano adjunto ya que no empalma en el perímetro del predio inscrito.

**Con respecto al área de 978.8697 m<sup>2</sup>**

1-/Ingresadas las coordenadas UTM dadas en la Escritura Pública y planos adjuntos se determinó que los datos técnicos (áreas y medidas perimétricas) dadas en el expediente coinciden entre sí y con la base gráfica del Registro de Predios; asimismo se encontró que el área materia de inscripción se ubica PARCIALMENTE sobre el predio inscrito en la partida N° 02267726.

2-/La ubicación del área de servidumbre según coordenadas con respecto al predio matriz NO concuerda con lo graficado en el plano adjunto ya que no empalma en el perímetro del predio inscrito.

-/Se deja constancia que revisada la escritura de servidumbre, no se especifica qué área de servidumbre se va a inscribir sobre cada partida. Asimismo no indica los linderos y medidas perimétricas por colindante del área de servidumbre.

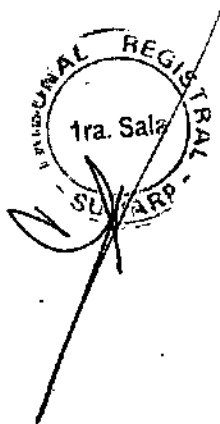
"(...)"

Conjuntamente con el referido informe técnico, se anexó un gráfico que delimita el área de servidumbre, ubicándose al área de 1,054.3756 m<sup>2</sup> en las siguientes partidas:

- N° 02253190 en un área aproximada de 1040.20 m<sup>2</sup>.
- N° 02298809 en un área aproximada de 4.24 m<sup>2</sup>.
- N° 02253138 en un área aproximada de 9.94 m<sup>2</sup>.

En el caso de la servidumbre que comprende un área de 978.8697 m<sup>2</sup>, es ubicada parcialmente en la partida electrónica N° 02267726 en un área aproximada de 378.26 m<sup>2</sup>.

5. La información indicada discrepa del instrumento constitutivo en el que se señala que los únicos predios sirvientes se encuentran inscritos en las partidas electrónicas N° 02253190 y N° 02267726 del Registro de Predios de Chiclayo, cada uno de ellos respecto de un área de 1,054.3756 m<sup>2</sup> y de 978.8697 m<sup>2</sup>, respectivamente, los cuales han sido afectados por voluntad de sus propietarios, sociedad conyugal conformada por Rogelio Carrillo García y Donatilde Terrones López.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Siendo ello así, y considerando el carácter vinculante del informe de Catastro, se ha podido determinar que el área de 1,054.3756 m<sup>2</sup> no sólo se ubica parcialmente sobre la partida N° 02253190 como se indica en el título constitutivo, sino que a su vez se encuentra afectando los predios inscritos en las partidas N° 02298809 y N° 02253138 que según se visualiza en el Sistema de Consulta Registral de la SUNARP, el primero de ellos es de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Anastacio Guevara Chávez y Elvia Sánchez Cueva, y el segundo de propiedad de Miguel Ángel Vásquez García, esto es, personas ajenas a la relación contractual, pese a que los predios de su propiedad están siendo afectados con la servidumbre.

Y en el caso del área de 978.8697 m<sup>2</sup>, efectuada su reconstrucción en base a los datos técnicos proporcionados por el usuario, se informa que sólo se encuentra afectando al predio inscrito en la partida N° 02267726 en un área de 378.26 m<sup>2</sup>. y no en su totalidad como se indica en el título constitutivo, circunstancia que implica la afectación de otro predio, respecto del área restante ascendente a 600,6097 m<sup>2</sup>.

Cabe dejar constancia que no se trata de un supuesto de superposición de área, en el cual una misma área se encuentra registrada en más de una partida.



Estando a que el área de servidumbre afecta a predios cuyos propietarios no intervienen en el título constitutivo de la servidumbre, se advierte que no existe adecuación del título con la partida registral donde se practicaría la correlación de la inscripción de la servidumbre de electroducto al amparo del artículo 32 literal a)<sup>3</sup> del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que corresponde **confirmar los numerales 3.a) y 3.b) de la observación formulada.**

6. Ante tal circunstancia, no resulta amparable lo referido por el apelante que solicita inscribir la servidumbre que afecta sólo los tramos de las partidas N° 02253190 y N° 02267726, pues a dicho efecto se requiere escritura pública aclaratoria y documentación técnica que precise las áreas de servidumbre que involucren exclusivamente a dichas partidas.

En este sentido se ha pronunciado esta instancia mediante la Resolución N° 2151-2014-SUNARP-TR-L del 12/11/2014.

7. Por otro lado, con el reingreso del 4/7/2014 el presentante del título *submateria* mediante escrito subsanatorio solicita la anotación preventiva de la servidumbre de electroducto por defecto subsanable, al amparo de lo dispuesto en el inciso d) del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos.

<sup>3</sup> Artículo 32.- Alcances de la calificación

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;  
(...).





Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.



En el artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, se establecen los actos y derechos susceptibles de anotación preventiva, entre los que se encuentran: d) *Los títulos cuya inscripción no pueda efectuarse porque adolecen de defecto subsanable.*

8. De otro lado, el artículo 40 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el Registrador formulará la observación respectiva.

Tenemos entonces que, procede formular observación, cuando:

- El título presentado adolezca de defecto subsanable; y,
- Cuando exista obstáculo en la partida registral.

La ausencia o carencia de un requisito del título material (negocio jurídico) o formal (instrumento) que no anula el acto constituye defecto subsanable. Mientras que el obstáculo registral, se produce por la inadecuación de dicho título con la partida registral. En este último caso, el título puede ser válido, es decir, no adolecer de defecto, pero no se puede inscribir por existir inadecuación con el Registro.

9. En ese sentido, el supuesto del literal d) del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, es sólo respecto de defectos de fondo o de forma del título; es decir, debe analizarse el título en abstracto, verificando sus aspectos materiales como es la evaluación del acto o contrato, y de sus aspectos formales como es la evaluación del instrumento público que lo contiene.

Sobre la naturaleza de esta anotación, este Tribunal se ha pronunciado en los considerandos de la Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T del 2/8/2006, señalando:

*"(...) La observación por defecto subsanable alude a la existencia de vicios propios del título que impiden su inscripción, independientemente de su confrontación con la partida registral. En este ámbito sólo se analiza el título en abstracto, verificando sus aspectos materiales y formales; por lo primero, se evalúa el acto o negocio jurídico; por lo segundo, se califica el instrumento que contiene a dicho acto o negocio; y en ambos casos se hace abstracción de las partidas registrales que resultan directa o indirectamente involucradas en el título. (...)"*

10. En el presente caso, no se trata de un defecto subsanable pues no recae sobre un aspecto formal o material del título presentado; toda vez que, éste reúne los requisitos esenciales y formales para el acto jurídico que se celebra, sino más bien de un obstáculo registral constituido por la inadecuación del título con el Registro, el cual implica en el caso *submateria*, que los predios que se pretenden afectar por servidumbre según el título constitutivo no son los únicos realmente afectados por dicho derecho real, según se desprende de la evaluación del área de Catastro, es

decir, que el área de servidumbre no recae únicamente sobre las partidas de los predios sirvientes.

Por tanto, no se trata sólo de una discrepancia de área materia de servidumbre, como afirma la Registradora, sino también la afectación de predios cuyos titulares no intervienen en el acto constitutivo de dicho derecho real, lo cual no constituye un defecto subsanable que pueda dar paso a la solicitud de anotación preventiva conforme al literal d) del artículo 65 del Reglamento General de los Registros Públicos, sino que viene a ser un obstáculo registral debido a su inadecuación con el antecedente registral donde se practicaría la correlación de la inscripción.

Motivo por el cual, corresponde **confirmar el numeral 1 de la observación** formulada, por los distintos fundamentos expuestos.

Bajo las consideraciones expuestas, se ha pronunciado esta instancia mediante las Resoluciones N° 2075-2014-SUNARP-TR-L del 30/10/2014 y N° 2151-2014-SUNARP-TR-L del 12/11/2014.

**11.** Respecto del extremo de la observación en el que se señala que debe subsanarse la omisión contenida en el parte notarial presentado, pues no consta la firma del notario en la autorización para su presentación en el Registro, a favor de Harold Bret Tejada Heidinger, debe señalarse:

Con relación a ello, el recurrente ha manifestado mediante escrito de subsanación presentado al reingreso del 14/4/2014 que dicho defecto corresponde a un error en la emisión del parte, que será subsanado en su debida oportunidad con la presentación de uno nuevo, por tanto, corresponde **dejar subsistente el numeral 2 de la observación** formulada.

**12.** Finalmente, la Registradora indica que en la escritura pública de constitución de servidumbre no se especifica qué área de servidumbre se va a inscribir sobre cada partida, y a su vez, que no constan los linderos y medidas perimétricas por colindante del área de servidumbre.

Revisada la escritura pública de servidumbre del 8/7/2013, se aprecia que en la cláusula segunda se ha desarrollado un cuadro en el que consta la descripción del área, perímetro y coordenadas respecto de los tramos "1" y "2". En el plano adjunto se consigna que el "tramo 1" corresponde a la partida N° 02253190 y, que el tramo "2" corresponde a la partida N° 02267726. Por lo tanto de la evaluación conjunta de la escritura y plano se determina el área de servidumbre que se va a inscribir sobre cada partida.

Asimismo, se aprecia que en el plano presentado se identifica a cada uno de los predios colindantes a la servidumbre, desvirtuándose con ello lo referido por la Registradora, por lo que se **revoca el numeral 4 de la observación** formulada.

Interviene como Vocal (s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizada mediante Resolución N° 165-2014-SUNARP/PT del 7/7/2014.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. **RESOLUCIÓN**



**CONFIRMAR** los numerales 1, 3.a) y 3.b), **REVOCAR** el numeral 4 y **DEJAR SUBSISTENTE** el numeral 2 de la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.



  
**NORA MARIELLA ALDANA DURÁN**  
Presidenta de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

  
**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
Vocal del Tribunal Registral .  
P.LA/LBH

  
**ANDREA PAOLA GOTUZZO VASQUEZ**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

