



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 449 -2021-SUNARP-TR-L

Lima, 05 de marzo 2021

APELANTE : **LUCIO ALFREDO ZAMBRANO RODRÍGUEZ,**
Notario de Lima

TÍTULO : N° 1936349 del 29/10/2020.

RECURSO : H.T.D. N° 003695 del 28/1/2021.

REGISTRO : Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de Lima.

ACTO : Servidumbre de electroducto, paso y tránsito.

SUMILLA(s) :

FACULTADES PARA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE

Las facultades conferidas al apoderado para realizar actos de disposición en representación del poderdante conllevan la facultad para constituir el derecho real de servidumbre, ya que tratándose de un acto constitutivo constituye una especie de acto dispositivo.

ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE

La procedencia de la anotación preventiva por defecto subsanable comprende los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil. En tal sentido, procede anotar preventivamente una servidumbre a favor de una concesión por tratarse de un acto que implica la incorporación de un derecho real sobre inmuebles.

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, paso y tránsito a favor de la concesión inscrita en la partida N° 49088403 del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de Lima, cuyo titular es LUZ DEL SUR S.A.A. que afecta a los predios inscritos en las partidas electrónicas N°s 12476658, 12476660 y 12476661 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Parte notarial de la escritura pública del 3/2/2020 otorgada ante notario de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez.
- Escritos suscritos por abogado Oscar Jesús Gonzáles Damián referidos al título N° 616527-2020.



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

Mediante reingreso del 18/1/2021 se adjuntó escrito de subsanación suscrito por el presentante Edward Velásquez Alvarado.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de Lima Giovanna Torrecilla Pérez observó el título en los siguientes términos:

“Señor(es):

Reingresado el presente título, se observa lo siguiente:

Mediante escrito adjunto al reingreso se varía la rogatoria del título solicitando se efectúe la anotación preventiva de acuerdo con el literal d) del art. 65 del Reglamento General de los Registros Públicos.

En cuanto a la procedencia de la anotación preventiva, el artículo 66 del citado Reglamento General de los Registros Públicos precisa que las anotaciones a que se refiere el inciso d) del artículo 65, proceden únicamente en el Registro de Predios y respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil. Por tanto y siendo que el acto de servidumbre a favor de la Concesión del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos no se encuentra comprendida en los actos establecidos en los numerales 1 al 6 del Código Civil, no procede la anotación preventiva por defecto subsanable que se solicita.

En relación a la inscripción de servidumbre objeto de la rogatoria inicial del título, cabe indicar que se reitera la observación del punto 2 de la anterior esquila, conforme se transcribe:

De otra parte, respecto de los copropietarios otorgantes que actúan representados por terceros en mérito a los poderes inscritos en las partidas N° 12462693, N° 11245263, N° 12085649 y N° 11823442, de la verificación efectuada a los referidos poderes, no consta el otorgamiento de la facultad de gravar los bienes inmuebles objeto de las servidumbres que se constituyen mediante el presente título (servidumbre sobre los predios inscritos en las partidas N° 12476658, N° 12476660 y N° 12476661 del Registro de Predios).

Cabe señalar que del encargo y otorgamiento de facultades que consta de los poderes inscritos en las citadas partidas N° 12462693, N° 11245263, N° 12085649 y N° 11823442 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, no figura el otorgamiento de facultad de gravar inmuebles. Así como dentro de los encargos que comprende las facultades específicas que constan en los indicados poderes inscritos, no



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

se encuentran comprendidos los inmuebles materia del contrato de servidumbre otorgado en la escritura pública materia del título presentado a calificación.

En relación a lo indicado en el escrito que se adjunta al presente título, es de precisar que la inscripción de la subdivisión y servidumbres de paso efectuadas bajo el título N° 89440 del 4/2/2010 son actos referidos al predio matriz inscrito en la partida N° 11056775, el cual luego de su modificación física ha dado lugar a nuevos predios independizados (principio registral de especialidad -folio real).

En cuanto a la Resolución N° 014-2007-SUNARP-TR-T citada en el escrito adjunto, no resulta aplicable al caso *submateria*, por cuanto, el presente título no proviene de sede administrativa, sino que tiene naturaleza contractual.

Por tanto, no verificándose facultades suficientes en favor de los apoderados que intervienen en el acto jurídico de servidumbre materia del presente título en representación de los copropietarios Paulino Román Martínez, Rosalía Noemí Pereyra, Edwin Muñoz Pumacahua y la sociedad conyugal conformada por Luis Arturo Ledesma Maraví y Obdulia Gonzáles Infante de Ledesma, el acto de servidumbre debe ser ratificado por los citados copropietarios directamente o mediante representante debidamente facultado, con la formalidad de escritura pública otorgada conforme a lo previsto en el artículo 48° del Decreto Legislativo 1049 Ley del Notariado”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- El segundo párrafo del artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que: “En el marco de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro”.
- Por otro lado, el numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil señala que son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: “1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles”.
- En este caso, la servidumbre es un derecho real sobre el inmueble, determinado e incluido como tal en el Título VI del Libro V de Derechos Reales. Asimismo, existen diversas anotaciones preventivas dispuestas por el Tribunal Registral en casos de derechos reales sobre inmuebles, especialmente servidumbres, por lo cual sí procedería la inscripción.



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

- Finalmente, cumplimos con reiterar nuestra rogatoria en el sentido de solicitar la inscripción de la servidumbre de electroducto en la partida N° 49088403 del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos y su correlación en las partidas involucradas N° 12476658, N° 12476661 y N° 12476660 del Registro de Predios de Lima.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos

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

En la citada partida se encuentra inscrita la concesión eléctrica a favor de LUZ DEL SUR S.A.A.

Registro de Predios

Partida electrónica N° 12476658 del Registro de Predios de Lima

El lote 85 - Zona Quebrada de La Planicie Zona A, que cuenta con un área de 9,161.35 m²., ubicado en el distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la partida electrónica N° 12476658 del Registro de Predios de Lima.

El lote en mención se independizó del predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 11056775 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento C00001 rectificado en el asiento C00002 de la citada partida, consta que el lote *submateria* se independizó en virtud del pedido formulado por sus propietarios Adolfo Patricio Muñoz Najar Valz Gen, soltero; Edwin Muñoz Pumacahua, soltero; Gabriela Mendoza Espinoza, soltera; la sociedad conyugal conformada por Haydee María Bautista Porras y Víctor Hugo Díaz Ycochea; la sociedad conyugal conformada por Luis Arturo Ledesma Maraví y Obdulia González Infante, la sociedad conyugal conformada por Maritza Isabel Zamora Flores y Miguel Oswaldo Málaga Valz Gen; Miguel Oswaldo Málaga Valz Gen, soltero; Paulino Román Martínez, soltero y Rosalía Noemi Pereyra, soltera; en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 89440 del 4/2/2010.

- En el asiento B00002 consta que el lote *submateria* se encuentra afecto a servidumbre de paso a favor de los lotes 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 y 84; en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 89440 del 4/2/2010.



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

- En el asiento C00003 consta inscrita la división y partición del lote *submateria*, siendo que la sociedad conyugal conformada por Luis Arturo Ledesma Maraví y Obdulia González Infante de Ledesma ha adquirido el 25.66%; la sociedad conyugal conformada por Miguel Oswaldo Málaga Valz Gen y Maritza Isabel Zamora Flores de Málaga ha adquirido el 18.66% y el 15.00%; la sociedad conyugal conformada por Víctor Hugo Díaz Ycochea y Haydee María Bautista Porras ha adquirido el 3.5%; Edwin Muñoz Pumacahua, soltero, ha adquirido el 10.00%; Paulino Román Martínez, soltero, ha adquirido el 10.00%; Rosalía Noemi Pereyra, soltera, ha adquirido el 10.00%; Gabriela Mendoza Espinoza, soltera, ha adquirido el 3.5% y Adolfo Patricio Muñoz Najar Valz Gen, soltero, ha adquirido el 3.68% de cuotas ideales sobre el predio inscrito en la partida *submateria*.

Partida electrónica N° 12476660 del Registro de Predios de Lima

El lote 87 - Zona Quebrada de La Planicie Zona A, que cuenta con un área de 227.50 m²., ubicado en el distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la partida electrónica N° 12476660 del Registro de Predios de Lima.

El lote en mención se independizó del predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 11056775 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento C00001 rectificado en el asiento C00002 de la citada partida, consta que el lote *submateria* se independizó en virtud del pedido formulado por sus propietarios Adolfo Patricio Muñoz Najar Valz Gen, soltero; Edwin Muñoz Pumacahua, soltero; Gabriela Mendoza Espinoza, soltera; la sociedad conyugal conformada por Haydee María Bautista Porras y Víctor Hugo Díaz Ycochea; la sociedad conyugal conformada por Luis Arturo Ledesma Maraví y Obdulia González Infante, la sociedad conyugal conformada por Maritza Isabel Zamora Flores y Miguel Oswaldo Málaga Valz Gen; Miguel Oswaldo Málaga Valz Gen, soltero; Paulino Román Martínez, soltero y Rosalía Noemi Pereyra, soltera; en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 89440 del 4/2/2010.

- En el asiento B00002 consta que el lote *submateria* se encuentra afecto a servidumbre de paso a favor de los lotes 1, 2, 3, 4 y 6; en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 89440 del 4/2/2010.

- En el asiento C00003 consta inscrita la división y partición del lote *submateria*, siendo que la sociedad conyugal conformada por Luis Arturo Ledesma Maraví y Obdulia González Infante de Ledesma ha adquirido el 25.66%; la sociedad conyugal conformada por Miguel Oswaldo Málaga Valz Gen y Maritza Isabel Zamora Flores de Málaga ha adquirido el 18.66% y el 15.00%; la sociedad conyugal conformada por Víctor Hugo Díaz Ycochea y Haydee María Bautista Porras ha adquirido el 3.5%;



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

Edwin Muñoz Pumacahua, soltero, ha adquirido el 10.00%; Paulino Román Martínez, soltero, ha adquirido el 10.00%; Rosalía Noemi Pereyra, soltera, ha adquirido el 10.00%; Gabriela Mendoza Espinoza, soltera, ha adquirido el 3.5% y Adolfo Patricio Muñoz Najar Valz Gen, soltero, ha adquirido el 3.68% de cuotas ideales sobre el predio inscrito en la partida *submateria*.

Partida electrónica N° 12476661 del Registro de Predios de Lima

El lote 88 - Zona Quebrada de La Planicie Zona A, que cuenta con un área de 1,258.83 m²., ubicado en el distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la partida electrónica N° 12476661 del Registro de Predios de Lima.

El lote en mención se independizó del predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 11056775 del Registro de Predios de Lima.

- En el asiento C00001 rectificado en el asiento C00002 de la citada partida, consta que el lote *submateria* se independizó en virtud del pedido formulado por sus propietarios Adolfo Patricio Muñoz Najar Valz Gen, soltero; Edwin Muñoz Pumacahua, soltero; Gabriela Mendoza Espinoza, soltera; la sociedad conyugal conformada por Haydee María Bautista Porras y Víctor Hugo Díaz Ycochea; la sociedad conyugal conformada por Luis Arturo Ledesma Maraví y Obdulia González Infante, la sociedad conyugal conformada por Maritza Isabel Zamora Flores y Miguel Oswaldo Málaga Valz Gen; Miguel Oswaldo Málaga Valz Gen, soltero; Paulino Román Martínez, soltero y Rosalía Noemi Pereyra, soltera; en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 89440 del 4/2/2010.

- En el asiento B00002 consta que el lote *submateria* se encuentra afecto a servidumbre de paso a favor de los lotes 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 86; en mérito a la documentación obrante en el título archivado N° 89440 del 4/2/2010.

- En el asiento C00003 consta inscrita la división y partición del lote *submateria*, siendo que la sociedad conyugal conformada por Luis Arturo Ledesma Maraví y Obdulia González Infante de Ledesma ha adquirido el 25.66%; la sociedad conyugal conformada por Miguel Oswaldo Málaga Valz Gen y Maritza Isabel Zamora Flores de Málaga ha adquirido el 18.66% y el 15.00%; la sociedad conyugal conformada por Víctor Hugo Díaz Ycochea y Haydee María Bautista Porras ha adquirido el 3.5%; Edwin Muñoz Pumacahua, soltero, ha adquirido el 10.00%; Paulino Román Martínez, soltero, ha adquirido el 10.00%; Rosalía Noemi Pereyra, soltera, ha adquirido el 10.00%; Gabriela Mendoza Espinoza, soltera, ha adquirido el 3.5% y Adolfo Patricio Muñoz Najar Valz Gen, soltero, ha adquirido el 3.68% de cuotas ideales sobre el predio inscrito en la partida *submateria*.



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

Registro de Mandatos y Poderes

Partida electrónica N° 12462693 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

En el asiento A00001 de la citada partida, corre inscrito el poder otorgado por Edwin Muñoz Pumacahua a favor de Gloria Luz Balbuena Gutiérrez, en mérito de la escritura pública del 19/3/2010 otorgada ante notario de Lima Oswaldo Arnulfo Arias Montoya (título archivado N° 237220 del 31/3/2010).

Partida electrónica N° 11245263 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

En el asiento A00001 de la citada partida, corre inscrito el poder otorgado por Luis Arturo Ledesma Maraví y Obdulía Gonzáles Infante de Ledesma a favor de Oscar Jesús Gonzáles Damián, en mérito de la escritura pública del 4/1/2001 otorgada ante notario de Lima Fausto Montoya Romero encargado del oficio de la notaria de Lima Beatriz O. Zevallos Giampietri (título archivado N° 3578 del 5/1/2001).

En el asiento B00001 se amplía el poder inscrito en el asiento A00001 que antecede, en mérito de la escritura pública del 13/11/2006 otorgada ante notaria de Lima Clara Carnero Avalos (título archivado N° 41947 del 21/1/2008).

En el asiento B00002 se amplía el poder inscrito en el asiento A00001 que antecede, en mérito de la escritura pública del 17/3/2016 otorgada ante notario de Lima Néstor Adolfo Scamarone Muñoz (título archivado N° 272079 del 22/3/2016).

Partida electrónica N° 12085649 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

En el asiento A00001 de la citada partida, corre inscrito el poder otorgado por Paulino Román Martínez a favor de Trudis Antonia Miranda Martínez, en mérito de la escritura pública del 27/9/2007 otorgada ante notaria de Lima Ana María Alzamora Torres (título archivado N° 641189 del 14/11/2007).

En el asiento B00001 se amplía el poder inscrito en el asiento A00001 que antecede, en mérito de la escritura pública del 27/4/2013 otorgada ante notaria de Lima Mónica Cecilia Salvatierra Saldaña (título archivado N° 412280 del 2/5/2013).

Partida electrónica N° 11823442 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

En el asiento A00001 de la citada partida, corre inscrito el poder otorgado por Rosalía Noemí Pereyra a favor de Emir Janampa Añaños, en mérito de la escritura pública del 28/11/2005 otorgada ante notaria de Lima Doris Isabel Paredes Haro (título archivado N° 586158 del 30/11/2005).

En el asiento B00001 se amplía el poder inscrito en el asiento A00001 que antecede, en mérito de la escritura pública del 27/3/2009 otorgada ante notario del Callao Francisco Javier Villavicencio Cárdenas (título archivado N° 248230 del 13/4/2009).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. Habiéndose citado a informe oral el abogado no se presentó.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- Si las facultades conferidas al apoderado para realizar actos de disposición en representación del poderdante conlleva la facultad para constituir el derecho real de servidumbre.
- Si procede que el acto de servidumbre a favor de una concesión sea anotado preventivamente por defecto subsanable.

VI. ANÁLISIS

1. Dentro de los alcances de la calificación registral, el inciso g) del artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que las instancias registrales, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, solo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros.

Por lo antes expuesto, cuando en un título interviene el titular del derecho representado por su apoderado, la calificación registral implica la verificación de la suficiencia de los poderes para la realización del acto de que se trate.

2. Para ello, cabe remitirse a lo dispuesto en el artículo 145 del Código Civil, conforme al cual el acto jurídico puede ser realizado mediante representante, salvo disposición contraria de la ley. La misma norma precisa que la representación puede ser otorgada por el interesado, en cuyo caso se está ante la denominada representación voluntaria o, puede ser conferida por la ley.



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

La representación voluntaria que otorga una persona a otra para que realice determinados actos jurídicos como si fuera ella misma tiene fundamento en la confianza. En efecto, solamente en virtud de la confianza, determinadas facultades del poderdante son transferidas voluntariamente al apoderado a fin que realice ciertos actos jurídicos que no puede o no desea efectuar personalmente.

Sin embargo, la confianza que subyace en el otorgamiento del poder, eventualmente puede desaparecer, razón por la cual el poderdante se encuentra facultado para revocar en cualquier momento el poder, tal como lo establece el artículo 149 del Código Civil.

3. Además de la posibilidad de revocar inmediatamente el poder una vez desaparecida la confianza del poderdante o por cualquier causal, el otorgamiento del poder tiene determinados requisitos dependiendo de la magnitud de los actos objeto del encargo y el consiguiente impacto en la esfera patrimonial del poderdante.

Así tenemos que el artículo 155 del Código Civil establece que el poder general solamente comprende los actos de administración, en tanto que el poder especial comprende los actos para los cuales ha sido conferido.

Específicamente, para los actos de disposición de la propiedad o gravamen de los bienes del representado, el artículo 156 exige que “(...) *el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad*”. Es decir, tratándose de actos de extraordinaria trascendencia patrimonial, el Código Civil exige que las facultades otorgadas al apoderado consten de manera clara y transparente de modo tal que no dejen dudas¹ respecto al encargo encomendado, además del cumplimiento de la formalidad *ad solemnitatem* en el sentido que el acto de apoderamiento conste en escritura pública, la misma que en el caso de la representación de personas naturales no requiere inscripción en el Registro para su eficacia².

Cabe precisar, respecto de la indubitabilidad del encargo, que conforme ha señalado esta instancia en reiterada jurisprudencia, la mencionada norma no exige que de manera literal o específica se señalen los actos para los que se ha facultado al apoderado, sino únicamente que no existan dudas respecto del encargo conferido.

¹ De conformidad con el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, Vigésima Segunda Edición, año 2001, indubitable significa “que no puede dudarse”.

² En el Decimoséptimo Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria:

CALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA DE PERSONAS NATURALES

“A efectos de calificar los actos celebrados por el representante de personas naturales, no es exigible la inscripción del poder. Será suficiente que se inserte o adjunte el traslado instrumental de la escritura pública donde conste el referido poder.”



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

4. Según la doctrina existen tres especies de actos dispositivos, esto es: los actos traslativos como el de la compraventa, los actos constitutivos, tal como los derechos reales de hipoteca, servidumbre o habitación y los actos extintivos, como precisamente lo constituye el levantamiento de una hipoteca.

Atendiendo a lo expuesto, queda claro que el artículo 156 y el inciso 1 del artículo 167 del Código Civil, al aludir a los actos de disposición de bienes, se refieren a todos los actos traslativos, constitutivos y extintivos, no cabiendo hacer distingo entre ellos, puesto que la misma ley no lo hace. La vinculación existente entre los actos de traslación con los actos constitutivos y actos extintivos, no corresponde a un nexo de dependencia de uno respecto al otro, siendo que cada uno corresponde a un acto principal, regido por las normas propias.

5. En el presente caso, tenemos que para la inscripción de la servidumbre de electroducto, paso y tránsito a favor de la concesión inscrita en la partida N° 49088403 del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de Lima, cuyo titular es LUZ DEL SUR S.A.A. que afecta a los predios inscritos en las partidas electrónicas N°s 12476658, 12476660 y 12476661 del Registro de Predios de Lima, se adjunta parte notarial de la escritura pública del 3/2/2020 otorgada ante notario de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez, de cuya comparecencia y cláusulas apreciamos lo siguiente:

“(…)

COMPARECEN:

ADOLFO PATRICIO MUÑOZ NAJAR VALZ GEN

(…)

QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO.

GLORIA LUZ BALBUENA GUTIÉRREZ

(…)

QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACIÓN DE EDWIN MUÑOZ PUMACAHUA, SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL NÚMERO 12462693 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA.

GABRIELA MENDOZA ESPINOZA

(…)

QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO.

HAYDEE MARÍA BAUTISTA PORRAS

(…)

QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO.

VÍCTOR HUGO DÍAZ YCOCHEA

(…)

QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO.

OSCAR JESÚS GONZÁLES DAMIÁN

(…)

QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACIÓN DE LUIS ARTURO LEDESMA MARAVÍ Y OBDULIA GONZÁLES INFANTE DE LEDESMA,



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL NÚMERO 11245263 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA.

MARITZA ISABEL ZAMORA FLORES

(...)

QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO.

MIGUEL OSWALDO MÁLAGA VALZ GEN

(...)

QUIEN PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO.

TRUDIS ANTONIA MIRANDA MARTÍNEZ

(...)

QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACIÓN DE PAULINO ROMÁN MARTÍNEZ, SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL NÚMERO 12085649 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA.

EMIR JANAMPA AÑAÑOS

(...)

QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACIÓN DE ROSALÍA NOEMÍ PEREYRA, SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL NÚMERO 11823442 DEL REGISTRO DE MANDATOS Y PODERES DE LIMA.

(...)

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO DE LIMA:

(...)

PRIMERA. - ANTECEDENTES

1.1 Los otorgantes son propietarios de los inmuebles denominados lotes 85, 87 y 88, Zona Quebrada de La Planicie Zona A, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, cuyos dominios corren inscritos en los asientos C00001 de las partidas N° 12476658, 12476660 y 12476661, respectivamente, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima. Dichos inmuebles, al que en adelante se les denominará "Predios Sirvientes", tienen un área de 9,161.35 m². (...), 227.50 m². (...) y 1,258.83 m². (...), respectivamente, con las características, linderos y medidas perimétricas que aparecen descritos en las respectivas partidas registrales.

1.2 LUZ DEL SUR es titular de la Concesión para desarrollar actividades de distribución de electricidad en la Zona Sur de la provincia de Lima y parte de la provincia de Cañete, departamento de Lima, inscrita en la partida N° 49088403 del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de la Oficina Registral Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, (...).

SEGUNDA. – OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente contrato **Los Otorgantes constituyen servidumbre de electroducto a favor de la concesión de la cual es titular Luz del Sur sobre la totalidad de las áreas de los mencionados lotes 85, 87 y 88, los cuales en el futuro se convertirán en vías públicas**, para la instalación de los conductores eléctricos aéreos y subterráneos de las redes de baja tensión para atender suministros domiciliarios y media tensión correspondientes a la línea de distribución 10 KV (alimentador PL-03) que alimenta de energía eléctrica a la subestación de tipo aérea biposte (SAB) N° 01474, la misma que comprende la servidumbre accesoria de paso y tránsito para custodia, conservación y reparación de las obras e



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

instalaciones necesarias para su operación y mantenimiento, en adelante "La Servidumbre".

(...)" (El resaltado es nuestro).

6. Como puede verse, los otorgantes Adolfo Patricio Muñoz Najjar Valz Gen, Edwin Muñoz Pumacahua, Gabriela Mendoza Espinoza, Haydee María Bautista Porras, Víctor Hugo Díaz Ycochea, Luis Arturo Ledesma Maraví, Obdulia Gonzáles Infante de Ledesma, Maritza Isabel Zamora Flores, Miguel Oswaldo Málaga Valz Gen, Paulino Román Martínez y Rosalía Noemí Pereyra, quienes son copropietarios de los lotes 85, 87 y 88 inscritos en las partidas electrónicas N°s 12476658, 12476660 y 12476661 del Registro de Predios de Lima, respectivamente, constituyen servidumbre de electroducto a favor de la concesión cuyo titular es Luz del Sur S.A.A., respecto de la totalidad de las áreas de los mencionados lotes.

Asimismo, podemos apreciar que los siguientes copropietarios registrales actúan representados en el citado instrumento público conforme al siguiente detalle:

- **Edwin Muñoz Pumacahua**, actúa representado por Gloria Luz Balbuena Gutiérrez, según poderes inscritos en la **partida electrónica N° 12462693 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima**.

- **Luis Arturo Ledesma Maraví y Obdulia Gonzáles Infante de Ledesma**, actúan representados por Oscar Jesús Gonzáles Damián, según poderes inscritos en la **partida electrónica N° 11245263 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima**.

- **Paulino Román Martínez**, actúa representado por Trudis Antonia Miranda Martínez, según poderes inscritos en la **partida electrónica N° 12085649 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima**.

- **Rosalía Noemí Pereyra**, actúa representada por Emir Janampa Añaños, según poderes inscritos en la **partida electrónica N° 11823442 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima**.

7. La registradora denegó la inscripción señalando que el encargo y otorgamiento de facultades que consta de los poderes inscritos en las partidas electrónicas N°s 11245263, 12085649 y 11823442 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, no figura el otorgamiento de gravar inmuebles.

Agrega a ello, que dentro de los encargos que comprende las facultades específicas que constan en los indicados poderes inscritos, no se encuentran comprendidos los inmuebles materia del contrato de servidumbre otorgado en la escritura pública presentada, por lo que solicita que el acto rogado sea ratificado por los copropietarios registrales



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

o por representante debidamente facultado, con la formalidad prevista en el artículo 48 de Decreto Legislativo N° 1049.

En tal sentido, corresponde evaluar los alcances de los poderes otorgados por Edwin Muñoz Pumacahua, Luis Arturo Ledesma Maraví y Obdulia Gonzáles Infante de Ledesma, Paulino Román Martínez y Rosalía Noemí Pereyra, a favor de sus apoderados anteriormente mencionados.

8. Ahora bien, revisado el título archivado N° 237220 del 31/3/2010 que diera mérito a la extensión del asiento A00001 de la partida electrónica N° 12462693 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, se aprecia que mediante escritura pública del 19/3/2010 otorgada ante notario de Lima Oswaldo Arnulfo Arias Montoya, el poderdante Edwin Muñoz Pumacahua otorga poder a favor de Gloria Luz Balbuena Gutiérrez, en los siguientes términos:

“(…).

PRIMERO: Que, **EL PODERDANTE es co-propietario**, conjuntamente con terceros del predio rústico denominado Quebrada de la Planicie Zona “A”, de 90,893.27 m2. (...) o 9 has 893.27 m2. (...), ubicado en la Quebrada de La Planicie, al final de la Av. El Parque, jurisdicción del distrito de Cieneguilla, el mismo que obra **inscrito en la partida electrónica N° 11056775 de los RRPP de Lima**.

(…)

CUARTO: Que, EL PODERDANTE faculta a LA APODERADA a realizar la rescisión y/o resolución contractual de todos los actos y contratos que afectan el dominio del inmueble mencionado en la cláusula primera de este contrato, como son las ventas realizadas sobre lotes resultantes producto de la división y partición del bien y que fueron efectuados por EL PODERDANTE a favor de terceras personas, **se faculta a LA APODERADA** a realizar la división, subdivisión y partición del inmueble mencionado, su independización/habilitación, así como **realizar todo acto de disposición a título oneroso o gratuito de los lotes de terreno o parcelas resultantes de la subdivisión y/o partición, a favor de terceros y aun a favor de la misma APODERADA como son venta, cesión de derechos, entrega de aportes, donación y otros. Para tal fin, LA APODERADA se encuentra facultada a realizar todos los trámites administrativos y/o judiciales ante las entidades públicas y privadas y a suscribir todo tipo de documentos públicos y/o privados, como minutas, escrituras públicas, minutas de aclaración, actas de conciliación extrajudicial, transacciones judiciales y extra-judiciales y demás documentos necesarios.**

(…)”. (El resaltado es nuestro)”.

9. Del título archivado anteriormente glosado, podemos apreciar que el encargo conferido por Edwin Muñoz Pumacahua a favor de la apoderada Gloria Luz Balbuena Gutiérrez es para que – entre otros – realice *todo acto de disposición a título oneroso o gratuito* de los lotes de terreno o parcelas resultantes de la subdivisión y/o partición del predio matriz



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

inscrita en la partida electrónica N° 11056775 del Registro de Predios de Lima, a favor de terceros, así como de la mencionada apoderada.

Cabe señalar que el referido predio matriz se independizó – entre otros – en los lotes 85, 87 y 88 inscritos en las partidas electrónicas N°s 12476658, 12476660 y 12476661 del Registro de Predios de Lima, sobre los cuales recae la servidumbre solicitada.

10. Como puede advertirse, la apoderada Gloria Luz Balbuena Gutiérrez se encuentra facultada – entre otros - para disponer de los bienes del poderdante Edwin Muñoz Pumacahua; esto es, realizar actos dispositivos que conforme a la doctrina glosada en el presente análisis están conformados por los actos traslativos, actos extintivos y actos constitutivos como la servidumbre materia de rogatoria, por lo que cuenta con facultades suficientes para intervenir en el instrumento público *submateria* en representación del mencionado poderdante.

11. Asimismo, en el asiento A00001 de la partida electrónica N° 11245263 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, consta que los poderdantes Luis Arturo Ledesma Maraví y Obdulia Gonzáles Infante de Ledesma otorgaron poder a favor de Oscar Jesús Gonzáles Damián, los cuales fueron ampliados en los asientos B00001 y B00002 de la mencionada partida registral.

De la revisión del título archivado N° 272079 del 22/3/2016 que diera mérito a la extensión del mencionado asiento B00002 obra la escritura pública del 17/3/2016 otorgada ante notario de Lima Néstor Adolfo Scamarone Muñoz, de cuyas cláusulas apreciamos lo siguiente:

“(…)

PRIMERO: LOS PODERDANTES son propietarios de los inmuebles, en propiedad exclusiva en unos casos o en copropiedad con terceros, en otros, en el porcentaje de derechos y acciones que les corresponden, de los lotes de terreno que se encuentran ubicados en la Zona Quebrada de La Planicie Zona A, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima y que se detallan a continuación:

(…)

LOTE 85 INSCRITO EN LA PARTIDA N° 12476658 DE LOS RRPP DE LIMA, encontrándose tal inmueble en propiedad de todos los co propietarios de acuerdo al porcentaje de sus respectivas participaciones, establecidas en la partida registral N° 11056775 del Registro de Propiedad Inmueble de los RRPP de Lima y sus antecedentes registrales.

LOTE 87 INSCRITO EN LA PARTIDA N° 12476660 DE LOS RRPP DE LIMA, encontrándose tal inmueble en propiedad a todos los co propietarios de acuerdo al porcentaje de sus respectivas participaciones, establecidas en la partida registral N° 11056775 del Registro de Propiedad Inmueble de los RRPP de Lima y sus antecedentes registrales.

LOTE 88 INSCRITO EN LA PARTIDA N° 12476661 DE LOS RRPP DE LIMA, encontrándose tal inmueble en propiedad a todos los co propietarios de acuerdo al porcentaje de sus respectivas participaciones, establecidas



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

en la partida registral N° 11056775 del Registro de Propiedad Inmueble de los RRPP de Lima y sus antecedentes registrales.

SEGUNDO: FACULTADES PARA VENDER Y GRAVAR. - Por el presente, LOS PODERDANTES otorgan al APODERADO todas las facultades para transferir a título gratuito u oneroso a favor de terceros y aun del propio apoderado, todos los bienes inmuebles, participaciones, acciones y derechos sobre los inmuebles detallados en el punto primero de este contrato; pactando en las transferencias el precio, forma de pago, arras y demás condiciones convenientes. en consecuencia, el apoderado se encuentra facultado a suscribir toda clase de documentos públicos o privados, como son minutas, escrituras públicas, contratos de opción, escrituras de aclaración, suscribir activa o pasivamente contratos en los que se graven bienes con garantías mobiliarias, o hipoteca; así como sus correspondientes cancelaciones.

Encontrándose facultado el apoderado a recibir y/o cobrar directamente y a su nombre y sola firma, el dinero producto de las ventas de los inmuebles mencionados en la cláusula primera de este contrato, tanto en efectivo como cheques y otros documentos; endosar el o los cheques que sean girados a favor de los poderdantes, a nombre y a favor de la persona designada el apoderado, en cuenta corriente y/o ahorros de cualquier persona elegida por el apoderado, a nombre y favor de la persona designada por el apoderado, e inclusive en favor del mismo apoderado.

(...)”. (El resaltado es nuestro).

12. Como puede verse, los poderdantes Obdulia Gonzáles Infante de Ledesma y Luis Arturo Ledesma Maraví otorgaron al apoderado Oscar Jesús Gonzáles Damián facultades para vender y gravar – entre otros predios - los lotes 85, 87 y 88 inscritos en las partidas electrónicas N°s 12476658, 12476660 y 12476661 del Registro de Predios de Lima, sobre los cuales recae la servidumbre materia de rogatoria.

13. A su vez, en el asiento A00001 de la partida electrónica N° 12085649 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, consta que el poderdante Paulino Román Martínez otorgó poder a favor de Trudis Antonia Miranda Martínez, los cuales fueron ampliados en el asiento B00001 de la mencionada partida registral.

Verificado el título archivado N° 641189 del 14/11/2007 que diera mérito a la extensión del asiento A00001 anteriormente acotado, obra la escritura pública del 27/9/2007 otorgada ante notaria de Lima Ana María Alzamora Torres, de cuyas cláusulas se aprecia lo siguiente:

“(…)”

PRIMERO: Que, **EL PODERDANTE es propietario**, conjuntamente con terceras personas, del inmueble denominado Quebrada de La Planicie Zona “A”, ubicada al final de la Av. El Parque, distrito de Cieneguilla, provincia y departamento de Lima, el mismo que tiene un área de 90,893.27 m2. (...) o 9 has 893.27 m2. (...) y que corre **inscrito en la partida electrónica N° 11056775.**

(...)”



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

SEGUNDO: Que, por el presente documento, EL PODERDANTE otorga poder general y especial a favor de LA APODERADA, a fin que en su nombre y representación pueda efectuar los siguientes actos jurídicos relacionados con el inmueble detallado en el punto anterior:

(...)

TERCERO: LA APODERADA, se encuentra facultada a realizar por sí misma y/o por medio de terceros, la ejecución de las obras de habilitación urbana en el terreno dividido, así como de realizar las construcciones, obras y demás trabajos dentro del inmueble; también está facultado a realizar las independizaciones individuales de los lotes resultantes y a efectuar sus respectivas ventas, **celebrar sobre los inmuebles y/o lotes resultantes de la división y partición, de propiedad de El Poderdante, todo tipo de contratos sobre el terreno o derechos sobre el mismo**, efectuando contratos de compra, venta, arrendamiento, donaciones, aportes, dación en pago, contratos de participación para ejecución de obras, permutas y demás actos ya mencionados, (...); suscribiendo documentos privados, minutas y escrituras públicas, inclusive de rectificaciones, aclaraciones y cualquier otro; (...); celebrar contratos definitivos, nominados o innominados, **ventas con garantías hipotecarias**, con prestaciones unilaterales o prestaciones recíprocas; o de cesión de posición contractual, tanto activa como pasiva, inclusive a favor de sí mismo, celebrar contratos recibiendo o entregando arras, sean estas confirmatorias o de retractación, facultándosele a levantar las hipotecas.

(...)”. (El resaltado es nuestro).

14. Del precitado título archivado, tenemos que el encargo conferido por Paulino Román Martínez a favor de la apoderada Trudis Antonia Miranda Martínez comprende – entre otras facultades – la celebración de *todo tipo de contratos* tales como compraventa, arrendamiento, donaciones, aportes, dación en pago, ventas con garantías hipotecarias, respecto de los lotes resultantes del predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 11056775 del Registro de Predios de Lima, pudiendo suscribir las minutas y escrituras públicas correspondientes.

Entonces, siendo que la apoderada Trudis Antonia Miranda Martínez se encuentra facultada para celebrar todo tipo de contratos, como ventas e hipotecas, respecto de los lotes independizados del predio matriz inscrito en la referida partida N° 11056775, así como suscribir las respectivas minutas y escrituras públicas; podemos advertir que dicha apoderada ostenta poderes suficientes para celebrar el contrato de servidumbre formalizado mediante la escritura pública del 3/2/2020 adjunta al título alzado, el cual recae sobre los lotes 85, 87 y 88 que fueron independizados de la acotada partida matriz en las partidas electrónicas N°s 12476658, 12476660 y 12476661 del Registro de Predios de Lima, más aún, cuando el artículo 156 del Código Civil no exige que de manera literal o específica se señalen los actos de disposición o gravamen para los que se ha facultado al apoderado.



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

15. En el asiento A00001 de la partida electrónica N° 11823442 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, consta que la poderdante Rosalía Noemí Pereyra otorgó poder a favor de Emir Janampa Añaños, para – entre otros - comprar, vender y administrar los inmuebles de su propiedad, facultándolo para firmar todo tipo de documentos relacionados con los referidos actos, como son minutas, escrituras u otras; firmar contratos de cancelación de saldos de precio total o parcial respecto a las ventas que realice, así como cancelaciones o levantamientos de hipotecas que se hubieran constituido en garantía del pago de saldo de precio, pudiendo firmar contratos aclaratorios y/o modificatorios y de mutuo disenso del contrato de venta.

Dichos poderes fueron ampliados en el asiento B00001 de la mencionada partida registral, el cual se extendió en virtud del título archivado N° 248230 del 13/4/2009 donde consta la escritura pública del 27/3/2009 otorgada ante notario del Callao Francisco Javier Villavicencio Cárdenas, cuyo tenor es el siguiente:

“(…) CLÁUSULA ÚNICA. – Por medio de la presente Yo Rosalía Noemí Pereyra, otorgo poder especial al Dr. Emir Janampa Añaños, a efectos que en nombre y representación mía pueda ejercer las siguientes facultades:
- Vender mis bienes inmuebles y muebles a favor de sí mismo, pudiendo contratar consigo mismo, bajo los términos y precio que estime conveniente, pudiendo cobrar el monto de dinero de la venta y declarar su recepción plena, firmando para ello la minuta y escritura pública que originen las ventas. Además, podrá resolver y rescindir todo tipo de contratos sean estos de compraventa, hipoteca y otros. **Además, podrá participar válidamente en mi representación en la división, subdivisión y sorteos de los inmuebles en donde tengo acciones y derechos, podrá firmar y decidir los trámites de habilitación urbana, así como dejar sin efecto y firmar como estime conveniente la división, lotización e independización de mis bienes inmuebles. (…)**.
(El resaltado es nuestro)”.

16. De los poderes otorgados al apoderado Emir Janampa Añaños no se encuentra contemplado la constitución de gravámenes sobre los bienes inmuebles de la poderdante Rosalía Noemí Pereyra, por lo que podemos desprender que el mencionado apoderado no cuenta con facultades para constituir el derecho real de servidumbre sobre los lotes *submateria*.

17. De lo expuesto, podemos concluir que los poderdantes Edwin Muñoz Pumacahua, Luis Arturo Ledesma Maraví y Obdulia Gonzáles Infante de Ledesma, y Paulino Román Martínez facultaron a los apoderados Gloria Luz Balbuena Gutiérrez, Oscar Jesús Gonzáles Damián y Trudis Antonia Miranda Martínez, respectivamente, para realizar en su representación la celebración del contrato de servidumbre de electroducto, paso y tránsito obrante en la escritura pública del 3/2/2020 acompañada al título *submateria*, que recae sobre los predios inscritos en las partidas N°s



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

12476658, 12476660 y 12476661 del Registro de Predios de Lima, respecto de los cuales los mencionados poderdantes ostentan dominio sobre cuotas ideales, según se aprecia del asiento C00003 de las referidas partidas registrales.

Sin embargo, tenemos que la poderdante Rosalía Noemí Pereyra no facultó a su apoderado Emir Janampa Añaños para celebrar en su representación el contrato de servidumbre materia de rogatoria.

Por lo tanto, habiéndose verificado que **el apoderado Emir Janampa Añaños interviniente en el acto jurídico de servidumbre materia de rogatoria no cuenta con facultades suficientes para actuar en representación de la copropietaria Rosalía Noemí Pereyra**, corresponde que el instrumento público presentado sea ratificado por la mencionada copropietaria o por representante debidamente facultado.

18. Sin perjuicio de lo expuesto, podemos apreciar que en el reingreso del 18/1/2021 el presentante del título *submateria* mediante escrito subsanatorio solicitó la anotación preventiva de la servidumbre rogada por defecto subsanable consistente en la insuficiencia de los poderes otorgados a los apoderados de los copropietarios registrales, al amparo de lo dispuesto en el inciso d) del artículo 65 del RGRP.

La registradora denegó la solicitud de anotación preventiva, por cuanto el acto de servidumbre a favor de la Concesión del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos no se encuentra establecida en los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil.

19. Al respecto, debemos indicar que el artículo 64 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) define a las anotaciones preventivas como 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.

Esta reserva o advertencia es relevante por los efectos retroprioritarios de la anotación preventiva. El artículo 68 del reglamento citado establece que inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

20. En el artículo 65 del RGRP, 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.



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

(...)"

21. Definiendo lo que constituye un defecto subsanable conviene citar la Resolución N° 120-2006-SUNARP-TR-T del 2/8/2006, en la que se señaló que 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 con el título.

El artículo 7 del RGRP define al título como el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solo, acredite fehaciente e indubitadamente su existencia.

Añade que también formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que esta se realice. (documentos complementarios).

22. Por otra parte, el artículo 66 del RGRP señala en su primer párrafo que la anotación preventiva procede en los supuestos de los literales c) y d) del artículo 65, en los siguientes términos:

- Únicamente en el **Registro de Propiedad Inmueble.**
- **Respecto de los actos señalados en los numerales 1 al 6 del artículo 2019 del Código Civil.**
- La anotación se extiende a solicitud de parte, luego de la correspondiente observación que contiene los defectos subsanables.
- La vigencia de la anotación preventiva es de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación, dicho plazo caduca de pleno derecho.

23. Ahora bien, 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.



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

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.

24. En esa línea, la Directiva N° 006-2011-SUNARP-SA³ regula los actos inscribibles en el Registro Público de Concesiones, estableciendo en el artículo 5.3 que son actos inscribibles en la partida de la concesión, entre otros actos, las servidumbres reconocidas o impuestas a favor de la concesión.

Asimismo, el artículo 5.10 de la citada directiva señala los requisitos para la inscripción de servidumbres constituidas a favor de la concesión, siendo los siguientes:

“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. Cuando la normatividad así lo establezca, deberá acreditarse que la resolución administrativa ha quedado firme o se ha agotado la vía administrativa;

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.

Si la servidumbre recae sobre predios registrados, se consignará en el asiento de inscripción de la servidumbre el número de las partidas de los predios afectados, extendiéndose las respectivas anotaciones de correlación en cada una de dichas partidas.

El registrador del Registro de Concesiones para la explotación de servicios públicos competente para calificar la inscripción de la servidumbre en la partida de la concesión, tiene competencia nacional a efectos de extender las anotaciones de correlación en las partidas de los predios afectados”.

25. De lo expuesto, puede verse que las servidumbres establecidas a favor de concesiones implican la incorporación de un derecho real, ya que su constitución permitirá realizar las actividades que su titular necesita para su explotación.

Por tanto, se trata de un acto que constituye un derecho real que recae sobre inmuebles, el mismo que se encuentra previsto en el numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil, por lo que resulta procedente solicitar la anotación preventiva por defecto subsanable regulado en el literal d) del artículo 65 del RGRP.

En este caso, conforme hemos expuesto en los numerales que anteceden, el defecto subsanable consiste en la insuficiencia de las

³ Aprobada por Resolución N° 129-2011-SUNARP/SN-SA del 27/12/2011.



RESOLUCIÓN No. - 449-2021-SUNARP-TR-L

facultades otorgadas al apoderado Emir Janampa Añaños para intervenir en representación de la copropietaria Rosalía Noemí Pereyra en el acto jurídico de servidumbre contenido en la escritura pública del 3/2/2020, siendo este el título que dará mérito a su inscripción.

Por lo expuesto y estando a que en el recurso de apelación se solicita la anotación preventiva por defecto subsanable, procede declarar procedente su pedido, **por lo que se deja sin efecto la observación formulada por la registradora**, siendo el defecto señalado en el párrafo que antecede por el que procedería la anotación preventiva.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por la registradora pública del Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos de Lima al título referido en el encabezamiento y, proceder a su anotación preventiva por el defecto subsanable señalado en el último numeral del análisis, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA
PRESIDENTE DE LA SEGUNDA SALA DEL TRIBUNAL REGISTRAL
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Tribunal/Resoluciones2021/1936349-2020
P.BH