



Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 548-2012-SUNARP-TR-T

Trujillo, diecisiete de agosto de dos mil doce.

APELANTE : MARCO ANTONIO HERMOZA YAÑEZ
TITULO : 1961-2012
INGRESO : 508-2012
PROCEDENCIA: ZONA REGISTRAL N° I – SEDE PIURA
REGISTRO : PREDIOS DE PIURA
ACTO(S) : USUFRUCTO
SUMILLA(S):

Servidumbre y usufructo

No es inscribible el usufructo que recae sobre un predio afectado con servidumbre a favor de tercero.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

El señor Hermoza solicitó la inscripción del derecho de usufructo por treinta años constituido por la Comunidad Campesina de Miramar Vichayal (en adelante *la Comunidad*) a favor de Savia Perú S.A. (en adelante *Savia*) sobre cuatro porciones de terreno que suman aproximadamente 10.00 Hás., las que forman parte del predio de mayor área inscrito en la partida 11023410 del Registro de Predios de Piura.

Para tal efecto presentó a calificación el parte notarial de la escritura pública de fecha 30/12/2011 otorgada ante el notario de Piura Rómulo Cevalco Caycho y los planos suscritos por el ingeniero geógrafo José Durand Vara.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El Registrador Público (e) Luis Fajardo Arriola emitió tres esquelas de observación, siendo la última de ellas y la que es materia de apelación, la siguiente:



RESOLUCIÓN N° 548-2012-SUNARP-TR-T



“Revisada la partida 11023410 del predio de la Comunidad Campesina de Miramar – Vichayal se advierte que se encuentran inscritos derechos de servidumbre, usufructo y superficie a diferentes empresas, por lo que en consideración a que estos derechos se encuentran en contraposición con el derecho de usufructo que se pretende inscribir, se ha solicitado en consulta el estudio técnico de los planos al área de catastro, el mismo que concluye lo siguiente:

-Tendido de Tuberías, se encuentra parcialmente en la Servidumbre Interoil Perú S.A.

Area de Fiscalización, se encuentra parcialmente en la Servidumbre Interoil Perú S.A.

-SC, se encuentra parcialmente en la Servidumbre Interoil Perú S.A.

b.2. Revisada la partida N° 11023410, se advierte que en el asiento D0002, modificada en el asiento D0003 (error de asiento siendo lo correcto D0006), consta inscrito una servidumbre de ocupación sobre un área de 13.5000 Has. a favor de Interoil Perú S.A, asimismo, sobre la servidumbre se ha constituido un fideicomiso en garantía a favor de la fiduciaria GBC S.A en mérito a lo expuesto no sería precedente inscribir la servidumbre a favor de Savia toda vez que el mismo se encuentra parcialmente sobre la servidumbre constituida a favor de Interoil Perú S.A.

SUGERENCIAS:

Sírvase aclarar la superposición advertida por el área de Catastro, mediante escritura pública aclaratoria, en la cual se establezca con precisión que el área otorgada en usufructo no recae sobre el área de la servidumbre inscrita a favor de Interoil Perú S.A.

BASE LEGAL:

Artículo 100° del RIRP, Arts.32° y 40° del TUO del RGRP.

Derechos Pendientes de Pago S/.959.40”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Savia interpuso recurso de apelación mediante escrito autorizado por el abogado Karlhos Pozo Benito. Los fundamentos de la impugnación son los siguientes:

1. Los derechos reales admiten la concurrencia de derechos, el hecho de que exista un derecho real otorgado a favor de una persona no impide que exista otro a favor de un tercero.



2. La inscripción en Registros Públicos no es constitutiva de derechos es declarativa. En ese sentido, Francisco Avendaño señala que *"en el Perú no existe la convalidación registral, la inscripción no convalida el título, no es prueba de derecho."*
3. El Registrador excede sus atribuciones debido a que los Registros Públicos no cumplen una función de defensa sino de publicidad y legitimación.
4. La no inscripción del derecho de usufructo de SAVIA PERÚ S.A. genera que este se encuentre desprotegido, impidiendo que este sea de conocimiento público.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

El predio sobre el cual recaerá el usufructo se encuentra inscrito en la partida 11023410 del Registro de Predios de Piura, cuyo titular es la Comunidad Campesina Miramar - Vichayal.

En el asiento D2 corre inscrita la servidumbre sobre una extensión de 13.5000 has, a favor de Interoil Perú S.A.

En el asiento D3 (lo correcto es asiento D6) corre inscrita la modificación a la precitada servidumbre.

En el asiento D5 corre inscrito un fideicomiso sobre la servidumbre inscrita en el asiento D2, por su titular Interoil Perú S.A a favor de Fiduciaria GBC S.A.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) Gustavo R. Zevallos Ruete.

La controversia gira en torno a si resulta inscribible un usufructo cuyo objeto es un predio afectado a una servidumbre inscrita a favor de terceros. Dicho de otro modo: si la inscripción de la servidumbre torna incompatible la del usufructo.



VI. ANÁLISIS:

1. La servidumbre es definida por el artículo 1035 del Código Civil como el gravamen que la ley o el propietario de un predio le imponen a éste, en beneficio de otro, otorgándole el 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.
2. En el caso discutido, Fiduciaria GBC –como titular del dominio fiduciario del predio dominante- es quien puede realizar tales actos de



uso en ejercicio de su derecho real de servidumbre “de ocupación”, vinculados a la exploración y explotación de hidrocarburos, como trabajos topográficos, levantamientos sísmicos, rehabilitación o reacondicionamiento o perforación o producción de pozos existentes, según aparece del asiento D2 del folio vinculado.

3. Como todo derecho real, el de servidumbre es exclusivo y oponible, atributos que se generan frente a terceros a consecuencia de su inscripción. El interés directo e inmediato de Fiducaria sobre la porción del predio sobre la que recae la servidumbre le permite ejercer las facultades de uso que confiere tal derecho, excluyendo a los demás.
4. Precisamente porque el ejercicio de tales facultades se manifiesta en actos positivos que se producen en la realidad física (trabajos topográficos, levantamientos sísmicos, rehabilitación o reacondicionamiento o perforación o producción de pozos existentes) no es admisible la coexistencia de la servidumbre con otros derechos reales que permitan a sus titulares realizar iguales o similares acciones.
5. Si bien el Registro permite jerarquizar derechos en función a la prioridad con que fueron inscritos, debe entenderse que ello sólo es posible cuando los derechos son compatibles, esto es, cuando por la naturaleza de los mismos no pueden colisionar entre sí. Es el caso de la propiedad y la hipoteca, o de esta y otros derechos de garantía puramente jurídicos y que se ejercen por el juego de las reglas del Registro y de la prioridad derivada de su inscripción.
6. Ahora bien, el usufructo es un derecho real que otorga a su titular las facultades de *usar* y disfrutar temporalmente de un bien ajeno. Como se deduce, servidumbre y usufructo coinciden en facultar a su titular para usar o ejercer actos de uso sobre el bien objeto de tales derechos. Son, por tanto, derechos excluyentes, por no ser admisible que los titulares de ambos puedan –simultáneamente- ejercer sus facultades legales sobre el mismo bien.
7. El apelante sostiene que si el usufructuario puede constituir servidumbre, la regla inversa también es viable. El artículo 1041 permite que el *usufructuario constituya servidumbre* sobre el predio usufructuado, con conocimiento del propietario. En este supuesto se requiere el consentimiento no del propietario (quien ya se desprendió de sus facultades de uso y disfrute del predio), sino del usufructuario (quien ha adquirido esas facultades gracias al usufructo, y que por eso mismo puede limitarlas mediante servidumbre).



8. La tesis planteada por el apelante es diferente: que el nudo propietario puede constituir sobre el mismo predio usufructo y servidumbre a favor de distintos sujetos. Tal hipótesis no puede admitirse, no sólo por su falta de apoyo en alguna disposición vigente, sino porque genera controversia: las mismas o sustancialmente iguales facultades no podrían ser ejercidas por el usufructuario y por el superficiario. La misma opinión doctrinaria invocada por el apelante sirve para rechazar tal postura.
9. Este Tribunal, atendiendo a lo previsto por el artículo 1041 del Código Civil, sí encuentra admisible que el propietario del predio dominante autorice la inscripción del usufructo constituido por el propietario a favor de tercero. Se trata sólo del consentimiento para la inscripción y, por ende, para el ejercicio de su derecho por parte del usufructuario sobre el predio sirviente.
10. De otro lado, y respecto del argumento impugnatorio según el cual el usufructo ya existe y su inscripción sólo se reclama para efectos de publicidad y legitimación, este Tribunal entiende que si bien en nuestro ordenamiento el Registro es declarativo de derechos constituidos antes y fuera del mismo, no es menos cierto que la inscripción de tales derechos dota al derecho real de oponibilidad general. De ahí que no puedan gozar de igual oponibilidad general dos derechos claramente incompatibles como el usufructo y la servidumbre cuyos titulares son diferentes (salvo, claro está, el supuesto en que usufructuario o beneficiario de la servidumbre lo autoricen).
11. Por último, y en torno a la negación de la función defensora del Registro respecto de derechos de terceros, ocurre que el Registro no pretende en rigor defender el derecho de servidumbre (en este caso de Interoil), sino que se ha limitado a denunciar la incompatibilidad del título alzado con la partida: existiendo inscrito un derecho real que otorga a su titular facultades para ejercer actos de uso, no cabe la inscripción de otro derecho que confiera a su titular iguales facultades. Por lo demás, la seguridad jurídica que el Registro brinda a los titulares de derechos inscritos ex artículo 2013 del Código Civil, y la legitimación pasiva de su titular para todo supuesto en que su derecho inscrito pueda verse afectado, revela la eficacia defensiva del Registro.
12. En ese orden de ideas, el usufructo rogado no puede recaer sobre el área afectada por la servidumbre cuyo titular es Fiduciaria GBC, por ser esta oponible con carácter general al haberse inscrito primeramente. Ello no importa, sin embargo, que deba rechazarse la



RESOLUCIÓN N° 548-2012-SUNARP-TR-T



inscripción: es inscribible el usufructo que recae sobre la porción inafecta a la servidumbre.

13. Dicha porción que no reconoce carga alguna está determinada gráficamente, pero no literalmente: la Oficina de Catastro ha plasmado en un plano las áreas involucradas en el conflicto de derechos, mas no ha detallado sus características físicas (área, medidas, linderos, etc.). Por tanto, dicho órgano técnico ampliará su informe precisando el detalle de las áreas no involucradas sobre las que se inscribirá el usufructo rogado.
14. Así mismo y toda vez que la posición del apelante ha sido que el usufructo debe ser inscrito sobre toda el área involucrada según el título (y no sobre parte de la misma), este Tribunal encuentra que para efectos de que el usufructo acceda al Registro sobre la porción no gravada con la servidumbre se requiere el consentimiento del apelante mediante escritura pública modificatoria que limite el usufructo sólo a dicha porción.
15. Los derechos registrales serán determinados, por la primera instancia registral, conforme al artículo cuarto de la Resolución N° 089-2011-SUNARP/SA del 29.11.2011 que modifica el artículo 156° del Reglamento General de los Registros Públicos.

Interviene en la presente resolución el vocal (s) Gustavo R. Zevallos Ruete, conforme a lo dispuesto en la Resolución N° 206-2012-SUNARP/PT del 16/07/2012. Por las razones expuestas, por unanimidad se acordó lo siguiente:

VII. RESOLUCIÓN

PRIMERO: ORDENAR UN EXAMEN TÉCNICO AMPLIATORIO del título, conforme a lo señalado en el fundamento octavo de la presente.

SEGUNDO: DEJAR SIN EFECTO LA OBSERVACIÓN formulada por el Registrador Público (e) Luis Fajardo Arriola, y **DECLARAR QUE EL TÍTULO ES INSCRIBIBLE** sobre las áreas no afectadas con servidumbre, cuyo detalle precisará la Oficina de Catastro en su informe ampliatorio.

TERCERO: DISPONER que la inscripción sobre las áreas no afectadas con servidumbre requiere del consentimiento del apelante, contenido en escritura pública modificatoria, de conformidad con el fundamento 14 de la presente.

RESOLUCIÓN N° 548-2012-SUNARP-TR-T



Regístrese. Comuníquese.



ROLANDO A. ACOSTA SANCHEZ
Presidente de la Cuarta Sala
del Tribunal Registral



HUGO O. ECHEVARRÍA ARELLANO
Vocal del Tribunal Registral



GUSTAVO R. ZEVALLOS RUETE
Vocal (s) del Tribunal Registral

