



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 86 -2017-SUNARP-TR-L

Lima, 12 ENE. 2017

 APELANTE : JOSE CIRILO FLORES QUILLE  
TÍTULO : N° 1912057 del 21/10/2016.  
RECURSO : Escrito del 26/1/2017.  
REGISTRO : Predios de Chincha.  
ACTO (s) : Inscripción de subdivisión y donación  
SUMILLA :

### CARACTERÍSTICA DEL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE

“Los derechos reales como la servidumbre se rige por el principio de legalidad (art. 881 del Código Civil), es decir que sus alcances y efectos están señalados en la Ley, lo que la diferencia del derecho de obligaciones en el cual rige el principio de autonomía de la voluntad. En ese sentido, cualquier mención respecto a los alcances del derecho de servidumbre de paso diferente a lo que señala la Ley, debe tenerse por no puesta.”

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de ✓ la constitución de servidumbre de paso, subdivisión y donación de sublotes de terreno que otorga Moisés Quispe de la Cruz y su esposa Domitila Canchari de Quispe a favor de Marleny Quispe Molina, Julia Cencia Quispe Canchari, Clelia Esther Quispe Canchari, Lesly Brigitte Lizana Quispe, Víctor Moisés Quispe Canchari y Miguel Angel Quispe Canchari respecto del predio inscrito en la partida N° P07034576 del Registro de Predios de Chincha.

A dicho efecto se presentan los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de Subdivisión y Donación otorgado ante el notario José Cirilo Flores Quille de fecha 1 de abril del 2016.
- Resolución N° 220-2016-GM/MDPN del 22 de febrero de 2016 suscrita por el Gerente General de la Municipalidad de Pueblo Nuevo Chincha. Diego Martín Carrión Nevado.
- Memoria descriptiva suscrita por el Director de Obras y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Pueblo Nuevo- Chincha. Luis Roberto Neyra Tubilla
- Plano de Ubicación de Localización visado por el Director de Obras y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Pueblo Nuevo- Chincha. Luis Roberto Neyra Tubilla
- Plano de Subdivisión visado por la Municipalidad de Pueblo Nuevo Chincha. por el Director de Obras y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Pueblo Nuevo- Chincha. Luis Roberto Neyra Tubilla
- Seis Constancias de Código Catastral Urbano expedido por el Gerente General de la Municipalidad de Pueblo Nuevo Chincha. Diego Martín Carrión Nevado, correspondiente a los lotes 12, 12-A, 12-B, 12-C, 12-D, 12-E

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Chíncha, Juan Roldan Hualpa, observó el título en los siguientes términos:

ACTO: SUBDIVISIÓN, DONACIÓN Y SERVIDUMBRE

a) Antecedente: cita Partida N° P07034576

b) identificación de Defectos.

1.- Revisada la escritura de fecha 0110412016 respecto a la servidumbre de paso a perpetuidad, descrita en la cláusula novena se indica: por consiguiente los donatarios tienen derecho de participación en la propiedad, posesión (...), al respecto cabe indicar que dicha aseveración va en contra de la naturaleza de la figura de la servidumbre, pues mediante la servidumbre se le da derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente (NO DERECHO DE PROPIEDAD) o es para impedir al dueño del predio sirviente el ejercicio de alguno de sus derechos, hecho que debe aclararse. -

c) Cita Legal:

Art. 93 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Art.32 y 40 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Art. 1035, 2011 y2015 del Código Civil.

Art., 48 del Decreto Legislativo N° 1049. Art. 26 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1049

d) Sugerencias.

1. Sírvase adjuntar escritura aclaratoria, en todo caso de tratarse de un error material, sírvase adjuntar nuevo parte notarial con la constancia suscrita por el Notario en la que indique-la corrección realizada.

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- La observación es errada, ya que el contenido de la cláusula novena fue sacada del contexto.
- Es así que del contenido de dicha cláusula no se desprende que haya trasladado la propiedad del "pasadizo" sino tal solo se ha constituido sobre el mismo una servidumbre en los términos planteado en la Ley.
- En tal sentido, la mención de que los donatarios tiene derecho de "participación en la propiedad", resulta insuficiente para concluir que mediante tal frase se haya desnaturalizado la figura de la servidumbre, puesto que los contratos deben ser interpretados en forma objetiva.

## IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

### Partida electrónica P07034576 del Registro de Predios de Chíncha

Consta inscrito el predio ubicado en el Centro Poblado Pueblo Nuevo, Mz. 6 lote 12 Etapa I.

Según el asiento 0003 la titular registral es la sociedad conyugal conformada por Moisés Quispe de la Cruz y Domitila Canchari Gonzales.

## V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

# RESOLUCIÓN No. - 86 -2017-SUNARP-TR-L

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- En la constitución de servidumbre de paso, ¿La mención de que el titular del predio dominante tiene derecho de propiedad sobre el área en servidumbre, es obstáculo para la inscripción de dicha servidumbre?

VI.

## ANÁLISIS

1. La servidumbre es un derecho real mediante el cual se grava la propiedad de un predio a favor de otro en razón de la utilidad que el predio gravado brinda al predio dominante. El predio a cuyo favor se constituye se denomina "predio dominante" y el predio afectado se denomina "predio sirviente".

Ello se desprende de lo establecido en el artículo 1035 del Código Civil, cuyo contenido señala que *"la ley o el propietario de un predio puede imponerle gravámenes en beneficio de otro que den derecho al dueño del predio dominante para practicar ciertos actos de uso del predio sirviente o para impedir al dueño de éste el ejercicio de alguno de sus derechos"*.

2. Cabe destacar que las servidumbres nacen precisamente en función a la utilidad que otorgan a los predios servidos; toda vez, que mediante las mismas se posibilitará la explotación del bien, es decir, permitirá el uso y goce del bien.

Planiol y Ripert, citados por Arias Schreiber<sup>1</sup>, señalan respecto de la servidumbre: *"El propietario del predio dominante adquiere un derecho real, cuyo objeto es la utilización por él del predio ajeno y el propietario del predio sirviente solamente está obligado a dejarlo disfrutar de ese modo, sin otra obligación alguna encaminada a ese fin"*.

Arias Schreiber señala que como derecho real que es, tiene como características la inmediatividad y absolutividad, lo primero quiere decir que ejerce sobre la cosa, mientras que lo segundo significa que se ejerce "erga omnes"<sup>2</sup>.

De ese modo, la servidumbre importa una limitación al derecho de propiedad, que se ejerce sobre el predio sirviente impidiendo que el propietario use y/o disfrute del bien en toda su extensión.

3. Cabe destacar del tenor del artículo 1035 del Código Civil previamente citado, que la servidumbre es a perpetuidad; salvo que en el acto constitutivo se establezca plazo de duración de la servidumbre, conforme a lo dispuesto por el artículo 1037<sup>3</sup> del Código Civil.

Asimismo, las servidumbres podrán ser onerosas o gratuitas, ello dependerá del tipo de servidumbre que se constituya y en su caso, de lo pactado por las partes constituyentes.

Al respecto, el artículo 1052 del Código Civil señala que son onerosas las servidumbres legales de paso, debiendo tenerse en cuenta al momento de

<sup>1</sup> ARIAS SCHREIBER, Max. Exégesis del Código Civil de 1984. Tomo V. Derechos Reales. p. 298.

<sup>2</sup> Ibidem. p. 295.

<sup>3</sup> Artículo 1037.- Las servidumbres son perpetuas, salvo disposición legal o pacto contrario.

su valorización, los daños y perjuicios que resultaren al propietario del predio sirviente.

En el caso de una servidumbre convencional, las partes podrán establecer en el acto constitutivo la gratuidad de la misma, ello en virtud a la autonomía privada.

4. En cuanto a la constitución de las servidumbres, éstas nacen en virtud, entre otros, de un contrato, es decir de manera convencional. Asimismo, las servidumbres pueden constituirse por prescripción o por mandato de Ley.

En el caso de una servidumbre convencional constituida mediante contrato, en éste debe expresarse de manera clara los elementos configuradores del nacimiento del derecho real de servidumbre, con excepción de aquellos que se integren supletoriamente por el Código Civil (como sucede con el plazo de duración según artículo 1037 del código sustantivo).

Con relación a la inscripción de la servidumbre, el artículo 144 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que: *“La inscripción de la servidumbre se realizará en la partida del predio sirviente. En la partida del inmueble dominante se extenderá una anotación de correlación indicando que éste se encuentra favorecido con la servidumbre.”*

Asimismo, el artículo 133 del citado Reglamento dispone que: *“Para la inscripción del arrendamiento, derecho de uso, derecho de habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso que afecten parte del predio, no se requerirá la independización previa. Sin embargo, deberá presentarse los planos que identifiquen el área sobre la que recae el derecho, salvo que ésta se pueda determinar de los antecedentes registrales.”*  
(Subrayado nuestro).

5. En el presente título, se solicita la inscripción de la subdivisión, donación de sublotos y la constitución de servidumbre de paso de terreno que otorga Moisés Quispe de la Cruz y su esposa Domitila Canchari de Quispe a favor de Marleny Quispe Molina, Julia Cencia Quispe Canchari, Clelia Esther Quispe Canchari, Lesly Brigitte Lizana Quispe, Víctor Moisés Quispe Canchari y Miguel Angel Quispe Canchari respecto de los sublotos conformantes del predio inscrito en la partida N° P07034576 del Registro de Predios de Chincha.

El Registrador deniega la inscripción toda vez que en la cláusula novena se ha señalado que los donatarios, esto es los adquirientes del predio dominante tienen derecho a la participación de la propiedad, posesión, uso, conservación, introducción de mejoras, limpieza y la satisfacción de cargas y obligaciones que afecten a dicha servidumbre en proporción a los seis sublotos.

6. Al respecto, debe tomarse en cuenta que los derechos reales como la servidumbre se rige por el principio de legalidad (art. 881 del Código Civil), es decir que sus alcances y efectos está a lo señala la Ley, lo que lo diferencia del derecho de obligaciones en el cual rige el principio de autonomía de la voluntad. Por tanto la diferencia es clara, en el derecho real no se pueden imponer pactos si no está establecido en la ley, mientras que en el derecho de obligaciones podrán establecerse todo tipo de pactos

# RESOLUCIÓN No. - 86 -2017-SUNARP-TR-L

En tal sentido, la naturaleza de un derecho real no cambia por acuerdo de las partes. Así que toda mención respecto a las características de un derecho real diferente a lo que señala la Ley, no puede ser tomada en cuenta.

En ese sentido, lo señalado en la cláusula novena del contrato rogado no enerva en absoluto la naturaleza y alcances del derecho de servidumbre, razón por lo cual debe revocarse la observación.

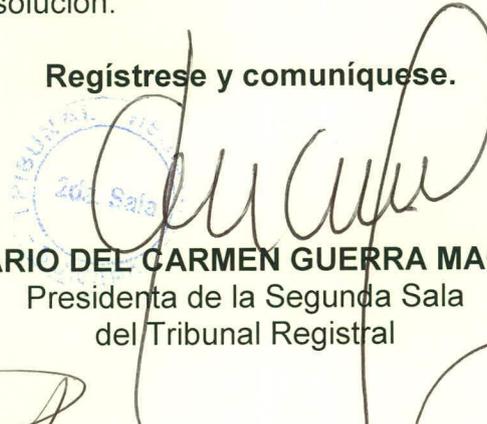
Con la intervención del Presidente del Tribunal Registral Walter Juan Poma Morales, en mérito de la Resolución N° 001-2017-SUNARP/PT del 2/1/2017.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Chincha Lima al título referido en el encabezamiento, y disponer su inscripción conforme a los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

  
**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
Presidenta de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

  
**WALTER JUAN POMA MORALES**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Vocal del Tribunal Registral