



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 4546 -2023-SUNARP-TR**

Lima, 27 de octubre del 2023.

APELANTE : **MARÍA DE FATIMA PACHECO HERNANDEZ.**
TÍTULO : N° 1800999 del 22/6/2023.
RECURSO : Escrito presentado el 13/9/2023.
REGISTRO : Predios de Pisco.
ACTO : Servidumbre.

SUMILLA**INSCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRE**

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

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del derecho de servidumbre sobre los predios inscritos en las partidas N° 40001124 y N° 4001083 del Registro de Predios de Pisco, en su calidad sirviente y dominante, respectivamente.

Para tal efecto se acompaña la siguiente documentación:

- Parte notarial de escritura pública de constitución, habilitación y mantenimiento de servidumbre del 30/12/2011 otorgada por notario de Ica Juan Ramón Pardo.
- Memoria descriptiva autorizada por Ing. Civil Ronald David Mayuri Carlos.
- Plano de ubicación autorizado por Ing. Civil Ronald David Mayuri Carlos.

Con el reingreso del 7/8/2023, se adjunta parte notarial de escritura pública de ratificación de constitución, habilitación y mantenimiento de servidumbre del 14/10/2021 otorgada por el notario de Lima Eduardo Laos de Lama.

Con el reingreso del 22/8/2023, se adjunta escrito de subsanación suscrito

**RESOLUCIÓN No.- 4546 -2023-SUNARP-TR**

por María de Fátima Pacheco Hernández.

Forma parte del presente título el Informe Técnico N° 006371-2023-Z.R.N°XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 13/7/2023 elaborado por especialista de catastro de la Zona Registral N° XI- Sede Ica, Ing. Julio A. Rodríguez Ramírez.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Pisco, Karina Castilla Kross, formuló la siguiente observación:

ACTO: SERVIDUMBRE DE PASO

ANTECEDENTES. Partida N° 40001083 (predio dominante) y Partida N° 40001124 (predio sirviente)

DEFECTOS ADVERTIDOS

Al reingreso, con su escrito de reconsideración, indica que la Constitución de Servidumbre de Paso ha sido constituida por los propietarios registrales publicitados en la fecha de constitución de la servidumbre, el cual NO requiere la RATIFICACIÓN de los propietarios registrales actuales.

En cumplimiento del principio de prioridad excluyente, NO procede su solicitud, puesto que dicho acto no fue inscrito en su oportunidad y al no contar con la publicidad registral afecta los derechos de los propietarios actuales.

En tal sentido, a fin de proceder, con su solicitud, deberá de presentar la RATIFICACIÓN de la CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO otorgado por los titulares actuales.

En tal sentido, SUBSISTE la observación cuyo tenor es el siguiente:

1.- Revisado la Partida N° 40001083 se colige que el titular del predio actual es FIDUCIARIA S.A., Sin embargo, la constitución de servidumbre de paso (Escritura Pública N° 2420 del 2011) fue suscrita por su anterior titular AGRICOLA ANDREA S.A.

2.- Revisada la Partida N° 40001124 se colige que el titular del predio actual es AGRÍCOLA JOYAS DE MURGA S.A.C; Sin embargo, la constitución de servidumbre de paso (Escritura Pública N° 2420 del 2011) fue suscrito por su anterior titular AGRICOLA MURGA S.A.C.

Para subsanar el numeral 1 y 2 de los defectos advertidos, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 2016, 2017 y 2022 del Código Civil, se sugiere presentar la RATIFICACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO.

CITA LEGAL



RESOLUCIÓN No.- 4546 -2023-SUNARP-TR

Art. 11 del reglamento de inscripciones del registro de predios
Art X del T.P. y Art. 32 del TUO del reglamento general de los registros públicos Libro IX - Registros Públicos contenidos en el Código Civil.

Artículo 2016.- Principio de prioridad "La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro".

Artículo 2017.- Principio de impenetrabilidad "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior".

Artículo 2022.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos "Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamentó su recurso señalando *-entre otros-* lo siguiente:

- La servidumbre califica como un acto jurídico, por medio del cual "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 este el ejercicio de alguno de sus derechos (artículo 1035° del Código Civil).
- Ahora bien, la ley, ha determinado que será necesaria, para efectos de su eficacia la ratificación de un acto jurídico (lo que incluye una servidumbre), cuando este resulte ser ineficaz por exceso de facultades, condición que se configura cuando concurren algunos de los supuestos establecidos en el artículo 161° del Código Civil.
- La registradora solicita la ratificación de la Servidumbre de Paso, sin que, de la calificación del título, haya quedado demostrado que Agrícola Andrea S.A.C. y Agrícola Las Joyas de Murga S.A.C., actuaron ya sea por representantes sin facultad para celebrar tal acto o por persona sin poder de representación (supuestos establecidos en el artículo 161 del Código Civil), en cuyo caso, procedería la solicitud de una "ratificación" al acto jurídico constituido.
- La observación se sustenta en el "Principio de Prioridad Excluyente", recogido en el artículo X del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de Superintendencia 0126-2012-SUNARP-SN, que refiere "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha". Pues bien, un título resulta ser incompatible "con otro ya presentado, cuando eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar" (artículo 26° del Texto Único Ordenado

**RESOLUCIÓN No.- 4546 -2023-SUNARP-TR**

del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de Superintendencia N° 0126-2012-SUNARP/SN).

- En el presente caso, la registradora no señala cuál es el título que resulta ser "incompatible" con el Título N° 01801000 - 2023, toda vez, que con la inscripción de la servidumbre no se está excluyendo el derecho de propiedad de los actuales titulares, máxime si las características de la servidumbre, de acuerdo a los artículos 1036° y 1037° del Código Civil, "son inseparables de ambos predios. Sólo pueden transmitirse con ellos y subsisten cualquiera que sea su propietario, además de ser perpetuas, salvo disposición legal o pacto en contrario".
- Conforme es de verse de la cláusula sexta de la Escritura Pública N°2420, de fecha 30.12.2011, otorgada ante Notario Juan Ramón Pardo Neyra, las partes acordaron que la duración de la servidumbre tendría carácter perpetuo, por lo que no existe disposición entre las partes que contravenga la perpetuidad de la servidumbre según determina el artículo 1037° del Código Civil, de forma indistinta a quien ejerza el derecho de propiedad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**Ficha N° 1265-010202 que continúa en la partida electrónica N° 40001124 del Registro de Predios de Pisco (Predio sirviente).**

En la citada partida consta inscrito el predio rústico situado en el Sector Las Joyas de Murga / Predio Murga, distrito de Humay, provincia de Pisco y departamento de Ica.

En la partida constan, entre otras, las siguientes inscripciones:

En el asiento C00001 corre registrado el dominio del inmueble a favor de **Agrícola Murga S.A.C.**, en mérito al aporte efectuado por la sociedad mediante escritura pública del 30/5/2007 y escritura aclaratoria del 11/6/2007 otorgadas por notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.

En el asiento C00004 se registró el dominio del predio a favor de **Agrícola Joyas de Murga S.A.C.**, en mérito a la escritura pública de compraventa del 28/12/2018 extendida ante la notaria de Lima Rosalía Mirella Mejía Rosasco. Título N° 46941 del 8/1/2019.

Ficha N° 1218-010202 que continúa en la partida electrónica N° 40001083 del Registro de Predios de Pisco (predio dominante).

En la citada partida consta inscrito el predio rústico california que formó parte del predio sin nombre, distrito de Humay, provincia de Pisco y departamento de Ica.



RESOLUCIÓN No.- 4546 -2023-SUNARP-TR

En la partida constan, entre otras, las siguientes inscripciones:

En el asiento C00001 corre registrado el dominio del inmueble a favor de **Agrícola Andrea S.A.C.**, en mérito a la adjudicación efectuada mediante proceso judicial llevado bajo el Exp. N° 727-2007.

En el asiento C00002 se registró la transferencia de dominio fiduciario a favor de **La Fiduciaria S.A.**, en mérito a la escritura pública de fideicomiso del 23/12/2019 extendida ante notario de Lima Eduardo Laos de Lama. Título archivado N° 6996 del 2/1/2020.

En el asiento C00003 consta la modificación del fideicomiso inscrito en el asiento C00002, otorgada por escritura pública del 8/6/2022. Título archivado N° 2407295 del 17/8/2022.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

- ¿Es admisible la inscripción de una servidumbre cuando se advierte del antecedente registral que sus otorgantes ya no ostentan el derecho de propiedad sobre alguno/s de los predios comprometidos en dicha afectación?

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 brinde al predio dominante. El predio a cuyo favor se constituye se denomina predio servido o 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”.

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



RESOLUCIÓN No.- 4546 -2023-SUNARP-TR

Planiol y Ripert, citados por Arias Schreiber, 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”¹.

Arias Schreiber señala que como derecho real que es, tiene como características la de la inmediatividad y la absolutividad, lo primero quiere decir que ejerce sobre la cosa, mientras que lo segundo significa que se ejerce “erga omnes”².

2. En cuanto a las características de la servidumbre, Francisco Avendaño Arana³ identifica, entre otras, señala las siguientes:

“(…)

a) Es un derecho real cuyo titular es el dueño (o poseedor) del predio dominante. Toda relación jurídica implica una relación entre personas. La servidumbre no es una excepción: la relación es entre el titular del predio dominante y el titular del predio sirviente. Sin embargo, en las servidumbres el derecho se centra en el predio. La titularidad está unida al derecho de propiedad del dueño del predio dominante, por lo que será titular de la servidumbre quien en cada momento sea dueño del predio dominante.

(…)

b) La servidumbre es una carga que sufre el dueño de un predio a favor del dueño de otro predio, lo que supone que ella brinde una utilidad al predio dominante. (…)

c) Las servidumbres tienden a la perpetuidad, aunque pueden establecerse a plazo. (…)

d) Las servidumbres tienen carácter predial. (…)”.

De lo citado, es relevante destacar que la servidumbre recae sobre inmuebles, los cuales estarán vinculados por dependencia a perpetuidad; salvo que en el acto constitutivo se establezca plazo de duración de la servidumbre, conforme a lo dispuesto por el artículo 1037⁴ del Código Civil.

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

¹ ARIAS SCHREIBER, Max. Exégesis del Código Civil de 1984. Tomo V. Derechos Reales. Pág. 298.

² Ibidem. Pág. 295.

³ AVENDAÑO ARAÑA, Francisco. Código Civil Comentado. Tomo V Derechos Reales. Gaceta Jurídica, tercera edición, septiembre del 2010. Pág. 542.

⁴ **Artículo 1037.-** Las servidumbres son perpetuas, salvo disposición legal o pacto contrario.



RESOLUCIÓN No.- 4546 -2023-SUNARP-TR

Al respecto, el artículo 1052 del Código Civil señala que son onerosas las servidumbres legales de paso, debiendo tenerse en cuenta al momento de 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. De otro lado, cabe señalar que las servidumbres se clasifican en voluntarias y legales, positivas y negativas, continuas y discontinuas, y aparentes y no aparentes. Así, las servidumbres voluntarias son aquellas que se constituyen por voluntad de las partes mientras que las legales (o forzosas) se constituyen por mandato de la ley.

5. En cuanto a su constitución, cabe indicar que 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 del contrato, Gunther Gonzales Barrón⁵ señala que en dicho supuesto “el contrato debe expresar con claridad el nacimiento del derecho real, y no una mera obligación personal; por lo demás, las partes tienen que completar el negocio con los elementos esenciales, tales como la individualización de los fondos, el tipo de servidumbre y la concreta utilidad que un predio le prestará al otro.”

Entonces, para la constitución de una servidumbre en el caso de tratarse de un contrato, deberá éste reunir todos los requisitos esenciales para su celebración como acto jurídico, teniendo en cuenta que el Código sustantivo no ha regulado el “contrato de servidumbre”. Por tanto, deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 140 del Código Civil, cuyo tenor es el siguiente:

“Artículo 140.-

El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

- 1.- Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley.
- 2.- Objeto física y jurídicamente posible.
- 3.- Fin lícito.
- 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.”

Al respecto, es preciso señalar que las servidumbres que se constituyen por contrato se regularán en principio por su acto constitutivo y de forma

⁵ GONZÁLES BARRON, Gunther. Tratado de los Derechos Reales. Tomo II. Jurista Editores, tercera edición, junio del 2013. Pág.1914.



RESOLUCIÓN No.- 4546 -2023-SUNARP-TR

supletoria por las disposiciones del Código Civil, conforme al artículo siguiente:

“Artículo 1043.-

La extensión y demás condiciones de las servidumbres se rigen por el título de su constitución y, en su defecto, por las disposiciones de este Código.
(...)”.

6. Ahora bien, con relación a la inscripción de la servidumbre, es preciso remitirse al artículo 7 del Reglamento General de los Registros Públicos y artículos 144 y 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuyos textos son los siguientes:

Reglamento General de los Registros Públicos.

“Artículo 7.- Definición

Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitavelmente su existencia.
(...)”.

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

“Artículo 144.- Inscripción de servidumbre

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”.

“Artículo 133.- Gravámenes o cargas que afectan parte del predio

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.”

Conjugando las normas registrales en materia de título inscribible con las que regula la constitución de la servidumbre, puede concluirse que **será título para inscribirla el instrumento público en que tal derecho se fundamente directa e inmediatamente, donde intervengan los propietarios de los predios dominante y sirviente manifestando indubitavelmente su voluntad de constituir y adquirir - según corresponda- la servidumbre.** Ello por cuanto las inscripciones se efectúan en virtud a instrumento público conforme al Principio de Titulación Auténtica recogido en el artículo 2010 del Código Civil y artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.



RESOLUCIÓN No.- 4546 -2023-SUNARP-TR

Asimismo, deberá adjuntarse los planos que identifiquen el área sobre el que recae el derecho en el caso de que ésta no puede determinarse de los antecedentes registrales.

Cabe precisar al respecto que, en el caso de servidumbres constituidas de manera convencional (contrato), dicho instrumento deberá reunir todos los requisitos esenciales del acto jurídico con las particularidades y condiciones del derecho real de servidumbre en cuanto a su descripción, contraprestación y duración, según sea el caso.

7. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción del derecho de servidumbre sobre los predios inscritos en las partidas N° 40001124 y N° 4001083 del Registro de Predios de Pisco, en su calidad sirviente y dominante respectivamente.

La primera instancia deniega la inscripción señalando que en el instrumento público no participan los actuales propietarios para constituir el gravamen en cuestión, siendo sus otorgantes los anteriores dueños de los predios *submateria*.

La recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

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

"OPONIBILIDAD DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES INSCRITOS

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

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

Asimismo, el artículo X del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que: "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha"⁶; en otras palabras, la protección que el Registro transmite surge cuando el acto o derecho ha accedido a la inscripción,

⁶ En concordancia con el artículo 2017 del Código Civil: "No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior".

**RESOLUCIÓN No.- 4546 -2023-SUNARP-TR**

cuyo status no puede ser alterado sin el consentimiento del nuevo adquirente o beneficiario, aunque en el ámbito extrarregistral preexistan otros actos otorgados por anteriores titulares.

Por tanto, **la situación registral de la actual titular del predio solo es susceptible de ser modificada a través de su manifestación de voluntad**⁷. De igual forma, aunque se afirme que la constitución del derecho de servidumbre le beneficie, ello no es razón suficiente para prescindir de su consentimiento, por cuanto, se desconoce si efectivamente el gravamen que se procura inscribir responde a los términos o condiciones que producirán utilidad en favor del predio sobre el cual se ejerce dominio.

9. En el caso, tenemos que la servidumbre rogada fue constituida por Agrícola Murga S.A.C. (constituyente) y por Agrícola Andrea S.A.C. (beneficiaria) mediante escritura pública de constitución, habilitación y mantenimiento de servidumbre del **30/12/2011** otorgada ante el notario de Ica Juan Ramón Pardo.

Ahora bien, conforme consta en los antecedentes registrales tenemos que actualmente los titulares registrales de los predios registrados en las partidas N° 40001124 y N° 40001083 del Registro de Predios de Lima son **Agrícola Joyas de Murga S.A.C. y La Fiduciaria S. A**⁸.

Conforme a lo expuesto, tenemos que no es posible el acceso al Registro de la servidumbre si conforme al antecedente registral sus otorgantes ya han transferido el dominio sobre alguno o todos los predios involucrados en el gravamen a constituir, y siendo que, en el presente caso, no consta el consentimiento de los actuales propietarios, **corresponde confirmar la observación formulada** por la registradora.

En el mismo sentido se ha pronunciado la presente instancia mediante Resolución N° 171-2019-SUNARP-TR-T del 19/3/2019.

10. Respecto a los argumentos de la apelante, cabe señalar que la razón de la objeción radica en que falta la voluntad de los actuales titulares de

⁷ Código Civil

Artículo 140.- Noción de Acto Jurídico: elementos esenciales

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

(...).

⁸ Nota: cabe precisar que **La Fiduciaria S.A** ostenta el dominio fiduciario sobre la partida N° 40001083, lo cual importa una cesión de dominio condicionada a una finalidad específica: que el fiduciario utilice o administre el patrimonio fideicometido para los fines o conforme al destino previsto en el instrumento constitutivo. Asimismo, el fideicomiso es temporal, de manera que mientras subsista el fideicomiso, el propietario que constituyó el fideicomiso (fideicomitente) no podrá ejercer el derecho de propiedad pleno que ostentaba.



RESOLUCIÓN No.- 4546 -2023-SUNARP-TR

dominio, a la fecha en la que se solicita la inscripción del título. Si bien la servidumbre recae sobre los predios y no sobre las personas, para darle publicidad es necesario que intervengan los propietarios de los predios, porque estos son los únicos que pueden establecer limitaciones a su derecho de propiedad publicitado.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Pisco al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal Del Tribunal Registral