



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos



TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 066 -2023-SUNARP-TR

Lima, 06 d enero del 2023.

APELANTE : **JAIME ALEJANDRO GARCIA GUEMES**
TÍTULO : N° 2895372 del 28/9/2022
RECURSO : H.T.D. N° 76182 del 17/11/2022
REGISTRO : Predios – Cañete
ACTO : Constitución de derecho de usufructo, superficie y Servidumbre.
SUMILLA :

ACTO INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE PREDIOS

Cuando el derecho de usufructo, superficie y servidumbre se constituyen sobre un predio inscrito en el Registro de Predios, resulta amparable su acceso a dicho Registro, aunque se trate de un contrato con fines mineros, ya que el derecho real constituido afecta directamente al predio.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de constitución de derecho de usufructo, superficie y servidumbre respecto del predio inscrito en la ficha N° 4 que continúa en la partida electrónica N° 90094432 del Registro de Predios de Cañete.

A tal efecto se adjunta:

- Parte notarial de la escritura pública de fecha 26/4/2022, extendida por el notario de la provincia de Chupaca, Marcial Ojeda Sánchez.
- Resoluciones expedidas por este Tribunal.
- Otros documentos.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Cañete Manuel Alejandro Guevara Chilin denegó la inscripción formulando la tacha sustantiva del título en los siguientes términos:

“(…)

El artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala que: “El Registrador tachará el título presentado cuando: c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente”.



De acuerdo a la directiva N° 006-2011-SUNARP/SA aprobada mediante Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 129-2011-SUNARP-SA corresponde inscribir en la partida de la concesión, todos los actos de relevancia registral como es el caso de los demás actos o contratos que regulan, modifiquen o extingan la concesión o demás actos inscribibles, de acuerdo con el Código Civil, normas especiales y la presente directiva.

De lo señalado revisada la escritura pública N° 449 de fecha 26/04/2022, se aprecia que ella está referida a la constitución de un derecho de superficie, usufructo y servidumbre MINERA, a favor de la MINERA TORO DE PLATA S.A.C., (antes S&L ANDES EXPORT S.A.C.), con el objeto que el concesionario pueda ejecutar actividades mineras de beneficio de minerales conforme lo dispone en el T.U.O. de la Ley General de Minería.

Por lo tanto, se concluye que el registrador que suscribe no es competente para calificar la inscripción de los actos solicitados, siendo que corresponde su inscripción al Registro de Concesiones Mineras de la Oficina registral de Lima, siendo el registrador del Registro de Concesiones el competente.

Asimismo, el registrador del Registro de Concesiones es el competente para realizar la respectiva anotación de correlación en la partida de Predios de Cañete.

Por las razones expuestas se TACHA el presente título, al amparo del Art. 42 inc. a y c) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, procediéndose a devolver toda la documentación adjuntada.

*Se deja constancia que sobre la partida N° 90094432 del registro de Predios se encuentra vigente el asiento de presentación del título N° 2895371-2022, que goza de prioridad registral.

(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su apelación en los siguientes fundamentos:

- El título ha sido correctamente presentado debido a que se dirige al Registro de Propiedad Inmueble, en específico al Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete debido a que, el predio afectado en el presente caso se encuentra inscrito en la Partida N° 90094432 del Registro de Predios de Cañete a favor de la Comunidad Campesina de Poroche.
- Es de aplicación el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el sentido que, se inscriben en el registro de predios los actos o derechos que recaen sobre el predio afectado.



RESOLUCIÓN No.066 - 2023-SUNARP-TR

- El contrato no se encuentra referido hacia concesiones para explotación de servicios públicos, como erróneamente a interpretado el registrador, sino, todo lo contrario, ya que estamos frente a un contrato referido a derechos mineros, tal como lo es la concesión minera.
- El contrato tiene por objeto principal constituir los derechos de usufructo, superficie y servidumbre a favor de la empresa y, de este modo, limita a la comunidad Campesina el uso de los derechos que ostenta como titular jurídico del predio materia del contrato.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la ficha N° 4 que continúa en la partida electrónica N° 90094432 del Registro de Predios de Cañete corre inscrito el predio denominado Poroche ubicado en el distrito de Pampas, provincia de Yauyos, departamento de Lima, con una extensión superficial de 11.014 ha 4,800 m², siendo su titular registral la Comunidad Campesina de Poroche.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Mirtha Rivera Bedregal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

¿Es inscribible en el Registro de Predios el derecho de usufructo, superficie y servidumbre constituidos sobre terrenos superficiales para fines mineros?

VI. ANÁLISIS

1. En el artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se ha establecido que éste es un registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

Remitiéndonos al artículo 2019 del Código Civil se advierte que contempla los actos y derechos inscribibles, señalando los siguientes:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependen los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.”



2. De la lectura del artículo precitado se colige que solo los actos previstos legislativamente podrán tener acceso al registro, con lo cual se configura la tipicidad de los actos registrables.

Así, Antonio Pau Pedron¹, señala dos argumentos fundamentales para acoger el principio de tipicidad:

“(…) Existen, además, argumentos decisivos para sostener el principio de tipicidad:

- a) Si se deja abierto el Registro a personas o actos no previstos por el legislador, a la inscripción de esos actos no previstos no puede atribuírsele la eficacia propia del Registro: los terceros no sabrían si figuran o no en el Registro, y no acudirían al Registro a consultarlos.
- b) Si se inscribieran actos no previstos, y necesariamente carentes de eficacia registral, se recargaría el contenido de la hoja, lo que disminuiría la claridad del Registro -y con ello se dificultaría la comprensión de la publicidad formal- y se desvirtuaría la eficacia de los actos inscribibles, al aparecer confusamente involucrados con actos no inscribibles. (...)”

Por las características del Registro de Predios la tipicidad debe circunscribirse a los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles y excepcionalmente a actos de naturaleza obligacional, siempre y cuando el legislador los haya previsto expresamente. Desconocer lo antes descrito sería vulnerar la naturaleza misma de los derechos reales que los hace oponibles *erga omnes* y con ello, la razón de ser del Registro de Predios.

En todos los supuestos la efectividad de la publicidad está relacionada con la claridad de lo publicitado y además con la predictibilidad respecto a los actos que pueden acceder al registro, de allí que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del Registrador, caso contrario no podría dársele al registro la eficacia de oponibilidad, pues los terceros, ignorantes de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

En consecuencia, no todos los actos vinculados a los predios resultan inscribibles, sino sólo aquellos que han sido previstos legislativamente y tengan trascendencia real, es decir, aquellos que impliquen la incorporación o la mutación de los derechos reales; excepcionalmente, se admitirá la inscripción de actos de naturaleza personal, como los contratos de opción y de arrendamiento.

3. Con relación a este tema, **mediante Casación N° 21736-2019-Lima del 30/3/2022, emitida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente** se estableció que: “(…) es factible la inscripción del derecho al uso minero gratuito en el registro de propiedad del lugar donde está

¹ PAU PEDRON, Antonio. Curso de Práctica Registral, Universidad Pontificia Comillas – Publicaciones, Madrid 1995, p. 192.



RESOLUCIÓN No.066 - 2023-SUNARP-TR

ubicado el predio, materia de controversia. Por lo tanto, la sentencia de vista de manera equivocada sostiene que el artículo 2019 inciso 5 del Código Civil no resulta aplicable al caso de autos, pues como se ha mencionado el derecho al uso minero gratuito si constituye una restricción en las facultades del titular del derecho inscrito y, por ende, constituyen actos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble donde está ubicado el predio, por lo que este extremo del recurso de casación debe ser amparado”.

En la referida casación se señala, respecto al principio de especialidad, que:

“3.11 (...) en principio se puede entender por cada bien (mueble o inmueble) se apertura una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquella, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Predios, sucede algo parecido, cuando en una partida registral un bien se inmatricula, en la misma partida registral, se inscriben los actos posteriores sobre dicho inmueble, pudiendo presentarse los siguientes actos: embargos, demandas, compraventas (...), los cuales deben registrarse en la misma partida registral. Cabe precisar también que, dentro del Registro de Propiedad Inmueble se encuentra el Registro de Derechos Mineros, en dicho registro se inscribirán las concesiones y los actos y derechos a los que se refiere el citado reglamento.

III.12 No obstante ello, se puede advertir que en la citada norma no existe la limitación expresa para que un mismo acto pueda ser inscrito en dos registros diferentes, tampoco ninguna prohibición de que el derecho de uso minero se pueda inscribir en el Registro de Predios, obviamente no como transferencia de dominio: sino única y exclusivamente la inscripción del derecho al uso minero gratuito como una carga en el registro de predios del titular registral, a fin de que pueda gozar de publicidad y ser conocido por todos, lo que no implica de ninguna forma afectación al derecho de propiedad del Estado, ya que únicamente, como se tiene dicho, se debe inscribir como una carga para efectos de publicidad y oponibilidad en el registro de propiedad inmueble”.

Como se puede apreciar de lo expuesto precedentemente, la referida casación ha establecido que constituye un acto inscribible en el Registro de Predios el derecho al uso minero gratuito en el Registro de Propiedad del lugar donde está ubicado el predio, al amparo de lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 2019 del Código Civil, señalando además que la inscripción del derecho de uso minero gratuito no vulnera el principio de especialidad regulado en las normas registrales (lo cual resulta aplicable también al usufructo, superficie y servidumbre), puesto que no existe una norma expresa que señale que un mismo acto no pueda ser inscrito en dos registros diferentes, siendo que la referida inscripción en el Registro de Predios se efectuará como una carga, con la finalidad que pueda gozar de publicidad y ser conocido por todos.



4. De otro lado, el artículo II del Título Preliminar del T.U.O. de la Ley General de Minería, aprobado por Decreto Supremo N° 014-92-EM², establece que “todos los recursos minerales pertenecen al Estado, cuya propiedad es inalienable e imprescriptible.” En su párrafo final se agrega que “el aprovechamiento de los recursos minerales se realiza a través de la actividad empresarial del Estado y de los particulares, mediante el régimen de concesiones.”

Así, en los artículos 9 y 10 de la norma antes aludida se regula la naturaleza y alcances de la concesión minera, señalándose lo siguiente:

“Artículo 9.- La concesión minera otorga a su titular el derecho a la exploración y explotación de los recursos minerales concedidos, que se encuentren dentro de un sólido de profundidad indefinida, limitado por planos verticales correspondientes a los lados de un cuadrado, rectángulo o poligonal cerrada, cuyos vértices están referidos a coordenadas Universal Transversal Mercator (UTM).

La concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentre ubicada.

Las partes integrantes y accesorias de la concesión minera siguen su condición de inmueble aunque se ubiquen fuera de su perímetro, salvo que por contrato se pacte la diferenciación de las accesorias.

Son partes integrantes de la concesión minera, las labores ejecutadas tendientes al aprovechamiento de tales sustancias. Son partes accesorias, todos los bienes de propiedad del concesionario que estén aplicados de modo permanente al fin económico de la concesión.” (Lo resaltado es nuestro).

“Artículo 10.- La concesión minera otorga a su titular un derecho real, consistente en la suma de los atributos que esta Ley reconoce al concesionario.

Las concesiones son irrevocables, en tanto el titular cumpla las obligaciones que esta ley exige para mantener su vigencia.”

5. Asimismo, en el artículo 127 del TUO de la Ley General de Minería se establece lo siguiente:

“Artículo 127.- Por el título de la concesión, el Estado reconoce al concesionario el derecho de ejercer exclusivamente, dentro de una superficie debidamente delimitada, las actividades inherentes a la concesión, así como los demás derechos que le reconoce esta Ley, sin perjuicio de las obligaciones que le correspondan.”

Conforme a la precitada normativa, Basadre Ayulo³ señala que “el Estado viene a ser un depositario y a su vez un administrador de la riqueza minera y esta función dual se realiza y ejecuta sin desprenderse de su dominio, confiriendo al concesionario tan solo el ius utendi y el ius frutendi dentro de su temporalidad”.

² Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 3/6/1992.

³ BASADRE AYULO, Jorge. Derecho Minero Peruano. 6ta. Edición Ampliada y Actualizada. Grijley E.I.R.L. Junio, 1996. Pág. 128.



RESOLUCIÓN No.066 - 2023-SUNARP-TR

Agrega el citado autor que “toda persona con capacidad minera puede adquirir el derecho a explotar las sustancias minerales por denuncia o petitorio que en sí no implica la propiedad del yacimiento o el usufructo sobre el depósito minero sino el otorgamiento de un derecho real administrativo sui generis sobre las sustancias metálicas y no metálicas.”⁴

Este derecho real administrativo nace con el otorgamiento de la concesión, con lo cual, aunado al registro de la misma, “las minas adquieren la categoría de bienes”.⁵

6. Cabe señalar que los atributos que la ley reconoce al titular concesionario están previstos en el artículo 37 del TUO de la Ley General de Minería, estableciéndose lo siguiente:

“**Artículo 37.-** Los titulares de concesiones, gozan de los siguientes atributos:

1. En las concesiones que se otorguen en terrenos eriazos, al uso minero gratuito de la superficie correspondiente a la concesión, para el fin económico de la misma, sin necesidad de solicitud adicional alguna.
2. A solicitar a la autoridad minera el derecho de uso minero gratuito para el mismo fin, sobre terrenos eriazos ubicados fuera de la concesión.
3. A solicitar a la autoridad minera, autorización para establecer servidumbres en terrenos de terceros que sean necesarios para la racional utilización de la concesión. La servidumbre se establecerá previa indemnización justipreciada si fuere el caso.
De oficio o a petición del propietario afectado, la autoridad minera dispondrá la expropiación si la servidumbre enerva el derecho de propiedad.
4. A solicitar autorización para establecer uso minero o servidumbres, en su caso, sobre los terrenos superficiales de otras concesiones, siempre que no se impida o dificulte la actividad minera de sus titulares.
5. A construir en las concesiones vecinas, las labores que sean necesarias al acceso, ventilación y desagüe de su propias concesiones, transporte de los minerales y seguridad de los trabajadores, previa la indemnización correspondiente si causan daños y sin gravamen alguno para las concesiones sirvientes, dejando en cancha, libre de costos para estas concesiones, los minerales resultantes de las labores ejecutadas. Los titulares de las concesiones sirvientes, podrán utilizar estas labores pagando la respectiva compensación, cuyo monto fijará la autoridad minera a falta de convenio de las partes.
6. A ejecutar en terreno franco las labores que tengan los mismos objetos señalados en el inciso anterior, con autorización de la Dirección General de Minería.
7. A solicitar la expropiación, previa indemnización justipreciada, de los inmuebles destinados a otro fin económico, si el área fuera necesaria, a juicio de la autoridad minera, para la racional utilización de la concesión y se acredite la mayor importancia de la industria minera sobre la actividad afectada.

En casos en que la expropiación comprenda inmuebles ubicados en zonas urbanas o de expansión urbana, se solicitará la opinión del Ministerio de

⁴ Op. Cit. Pág. 130.

⁵ Op. Cit. Pág. 146.



Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción o del Organismo Regional correspondiente.

8. A usar las aguas que sean necesarias para el servicio doméstico del personal de trabajadores y para las operaciones de la concesión, de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia.

9. A aprovechar las sustancias minerales contenidas en las aguas que alumbren con sus labores.

10. A inspeccionar las labores de concesiones mineras vecinas o colindantes, cuando sospeche internación o cuando tema inundación, derrumbe o incendio, por el mal estado de las labores de los vecinos o colindantes, por el desarrollo de los trabajos que se efectúen en éstos.”

11. A contratar la ejecución de los trabajos de exploración, desarrollo, explotación y beneficio, con empresas especializadas inscritas en la Dirección General de Minería.”

7. El artículo 57 del Reglamento del TULO de la Ley General de Minería aprobado por Decreto Supremo N° 03-94-EM⁶ ha establecido lo siguiente:

“**Artículo 57.-** Las resoluciones que se expidan en aplicación de los incisos 2), 4) y 6) del artículo 37 de la Ley deberán inscribirse en el Registro Público de Minería en la partida correspondiente a las respectivas concesiones. Las resoluciones que se otorguen de conformidad con los incisos 3) y 7) del artículo 37 de la Ley se inscribirán en el Registro Público de Minería en la partida correspondiente a concesiones y en el Registro de la Propiedad Inmueble.”

Como puede apreciarse, mientras el uso minero gratuito de la superficie correspondiente a la concesión, sobre terrenos eriazos (numeral 2), la autorización para establecer uso minero o servidumbres sobre terrenos superficiales de otras concesiones (numeral 4) y la autorización para ejecutar labores en terreno franco (numeral 6) **se inscriben en la partida correspondiente a la concesión**, la autorización para establecer servidumbres en terrenos de terceros que sean necesarios para la racional utilización de la concesión (numeral 3) y la expropiación (previa indemnización justipreciada) de los inmuebles destinados a otro fin económico (numeral 7) **se inscriben tanto en la partida correspondiente en la concesión como en el registro de la Propiedad Inmueble.**

8. Téngase en cuenta que de conformidad con el artículo 2 de la Ley N° 26366, modificado sucesivamente mediante las Leyes N° 26707, 27755, 28677 y Decreto Legislativo N° 1400, el Registro de Propiedad Inmueble comprende los siguientes registros:

- Registro de predios,
- Registro de naves y embarcaciones,
- Registro de concesiones para la explotación de servicios públicos,
- Registro de Áreas Naturales Protegidas,
- Registro de derechos mineros.

⁶ Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5/1/1994.



RESOLUCIÓN No.066 - 2023-SUNARP-TR

Conforme al artículo 1 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros, el Registro de Derechos Mineros integra el Registro de Propiedad Inmueble y en él se inscriben las concesiones y los actos y derechos a los que se refiere el presente reglamento y demás disposiciones legales pertinentes.

Más adelante, en el artículo 6 se precisan los demás actos inscribibles, conforme se indica:

“Artículo 6.- Actos inscribibles

Son actos inscribibles en el Registro de Derechos Mineros:

- a) Las concesiones a que se refiere la Ley General de Minería;
- b) Las resoluciones de áreas de no admisión de denuncios;
- c) Los contratos que se celebren sobre las concesiones referidas en el inciso a) que antecede;
- d) Otros actos que declaren, transmitan, modifiquen, limiten o extingan obligaciones, derechos y atributos establecidos en la Ley General de Minería, Código del Medio Ambiente y disposiciones complementarias que correspondan a las concesiones;
- e) Las resoluciones administrativas y judiciales, a pedido de parte o mandato de la autoridad, que recaigan en la concesión, las obligaciones, los derechos y los atributos que corresponden a esas concesiones.”

9. Como puede apreciarse de lo antes expuesto, la integridad de los actos vinculados con los derechos mineros se inscribe en el Registro de Derechos Mineros, dado que, como se ha señalado en los puntos precedentes, se trata de derechos distintos y separados de la propiedad superficial de los predios.

Asimismo, cabe señalar que conforme al artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, éste constituye “el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales”.

10. En cuanto a la total independencia de la concesión respecto del predio es reconocido por reiterada jurisprudencia⁷ emitida por el Consejo de Minería del Ministerio de Energía y Minas, al declarar infundados recursos de revisión interpuestos por los titulares de los predios (propiedad superficiaria) donde se encuentran ubicadas las concesiones mineras otorgadas, habiéndose expresado lo siguiente:

- “1.- Una concesión minera es un inmueble distinto y separado del terreno superficial donde se ubica, consecuentemente, el otorgamiento de un título de concesión minera no concede la propiedad del terreno superficial donde se ubica dicha concesión;
- 2.- De necesitarse el uso del terreno superficial para desarrollar cualquiera de las actividades mineras de exploración y/o explotación se requiere acuerdo previo con el propietario del terreno superficial o la culminación de un procedimiento de servidumbre; (...).”

⁷ Resolución N° 043-2000-EM-CM del 4 de febrero de 2000, N° 050-2002-EM/CM del 5 de junio de 2002 y N° 270-2002-EM/CM del 22 de noviembre de 2002, entre otras.

RESOLUCIÓN N° 066 -2023-SUNARP-TR



Asimismo se ha concluido que "(...) el titular del terreno superficial donde se ubica parcialmente el derecho minero (...) tiene garantizada su propiedad, y el otorgamiento de la referida concesión parcialmente dentro de dicho terreno superficial no afecta ese derecho de propiedad, toda vez que de requerirse su uso por el titular de la concesión minera, estará sujeto al acuerdo previo con (el titular) o al establecimiento de una servidumbre y al cumplimiento de obligaciones ambientales, así como a la aprobación de los proyectos de ubicación, diseño y funcionamiento de la actividad minera a ejercer por la autoridad competente; (...)."

En ese sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 1658-2012-SUNARP-TR-L del 13/11/2012 y Resolución N° 1099-2013-SUNARP-TR-L del 5/7/2013.

11. Ahora bien, en el presente caso, se adjunta la escritura pública de constitución de derecho de usufructo, superficie y servidumbre de fecha 26/4/2022, en el que se indica lo siguiente:

CLAUSULA PRIMERA:

ANTECEDENTES: 1.1. LA COMUNIDAD es propietaria del predio denominado Poroche, el cual se encuentra inscrito en la Partida N° 90094432 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Cañete.- 1.2. LA EMPRESA es una persona jurídica de derecho privado titular de la concesión minera denominada "SANTA ELENA" de 45 hectáreas de extensión, inscrita en la partida N° 02619852 del Libro de Derechos Mineros.- 1.3. LA COMUNIDAD declara que el predio descrito en la cláusula 1.1 abarca el área superficial de la concesión minera Santa Elena, y es la única y exclusiva propietaria de dicho terreno superficial.== == == == ==

CLAUSULA SEGUNDA:

BIEN OBJETO DEL CONTRATO: El terreno superficial objeto del presente contrato tiene una extensión de 45 hectáreas, las mismas que forman parte del predio denominado Poroche descrito en la cláusula 1.1 precedente, y que se encuentra delimitado con las coordenadas UTM descritas en el plano que corre como Anexo I (en adelante, el terreno superficial), y conforme al siguiente detalle: COORDENADAS UTM WGS84 (ZONA18S).-
VERTICE.- ESTE.- NORTE.- == == == == ==
74.- 442338.44.- 8602950.73.- == == == == ==
75.- 443739.56.- 8603481.71.- == == == == ==
76.- 443845.75.- 8603201.47.- == == == == ==
77.- 442444.63.- 8602670.49.- == == == == ==



RESOLUCIÓN No.066 - 2023-SUNARP-TR

CLAUSULA TERCERA:

DERECHO DE USUFRUCTO.- 3.1. De conformidad con lo establecido en el Artículo 999 y siguientes del Código Civil, LA COMUNIDAD constituye a favor de LA EMPRESA el derecho de usufructo sobre el terreno superficial, a efectos que ésta pueda hacer uso y disfrute del mismo, incluyendo sus partes integrantes y accesorias.- LA EMPRESA en ejercicio del derecho de usufructo gozará de las facultades de hacer excavaciones y perforaciones, así como ejecutar obras y mejoras que conciernan a la mejor explotación del terreno usufructuado.- Se deja constancia que LA EMPRESA podrá ceder el derecho de usufructo sobre parte del terreno superficial o en su integridad a favor de terceros, ya sean personas naturales y/o jurídicas, que resulten ser titulares o cesionarias de la concesión minera y/o de beneficio de LA EMPRESA, para lo cual LA COMUNIDAD presta de antemano su conformidad.- 3.2. El derecho de usufructo que se constituye a favor de LA EMPRESA tendrá una vigencia de DIEZ (10) AÑOS contados a

CLAUSULA CUARTA:

DERECHO DE SUPERFICIE.- 4.1. De conformidad con lo establecido en el Artículo 1030 y siguientes del Código Civil, LA COMUNIDAD constituye a favor de LA EMPRESA el derecho de superficie sobre el terreno superficial, en virtud del cual LA EMPRESA gozará de la facultad de efectuar, tener y explotar durante la vigencia de este contrato construcciones de su exclusiva propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo.- LA EMPRESA en ejercicio del derecho de superficie gozará, entre otras, de las facultades de ejecutar nuevas construcciones, modificarlas, ampliarlas o remodelarlas. El derecho de superficie no conlleva necesariamente una obligación de LA EMPRESA de construir.- Se deja constancia que LA EMPRESA podrá ceder el derecho de superficie sobre parte del terreno superficial o en su integridad a favor de terceros, ya sean personas naturales y/o jurídicas, que resulten ser titulares o cesionarias de las concesiones mineras y/o de beneficio de LA EMPRESA, para lo cual LA COMUNIDAD presta de antemano su conformidad.- 4.2. El derecho de superficie que se constituye a favor de LA EMPRESA tendrá una vigencia de DIEZ (10) AÑOS contados a partir de su fecha de suscripción.- 4.3. La gestión y obtención de licencias, permisos y/o autorizaciones administrativas, municipales o de cualquier otra índole que se requieran para las construcciones que LA EMPRESA pueda realizar en ejercicio del derecho de superficie serán de su exclusiva cuenta y costo, sin perjuicio del compromiso de LA COMUNIDAD para coadyuvar a la obtención de los mismos.-=

CLAUSULA QUINTA:

DERECHO DE SERVIDUMBRE MINERA.- 5.1. LA COMUNIDAD por el presente documento constituye servidumbre sobre el terreno superficial en beneficio de LA EMPRESA y su concesión minera "SANTA ELENA", con la finalidad de garantizar todo tipo de actividades mineras, tales como la exploración, explotación, cateo, prospección, labor general, transporte minero, conforme a lo dispuesto en la Ley General de Minería, lugar en el que además se ubicarán los campamentos, laboratorios, botaderos, oficinas, talleres, almacenes, polvorines, vías de

(...)."

De acuerdo a lo señalado, advertimos que se constituye derecho de usufructo, superficie y servidumbre sobre la extensión superficial de 45 ha



respecto del predio denominado Poroche inscrito en la partida N° 90094432 del Registro de Predios de Cañete, que otorga la Comunidad Campesina de Poroche a favor de Minera Toro de Plata SAC, para que puedan ejecutar actividades mineras.

Es decir, que el contrato entre el titular del derecho minero y el propietario del terreno superficial sobre el uso del terreno superficial implica la constitución de derechos reales que recaen sobre parte del predio inscrito en la partida N° 90094432 del Registro de Predios de Cañete.

Por tanto, por el principio de especialidad previsto en el artículo IV⁸ del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y regulado por el artículo 6⁹ del citado Reglamento, el derecho real de servidumbre, superficie y usufructo sobre el terreno superficial debe inscribirse en la partida en la que obra inscrito dicho terreno superficial. Esto es, en el Registro de Predios.

En consecuencia, teniendo en cuenta que los actos solicitados se constituyen sobre un predio inscrito en el Registro de Predios, resulta amparable su acceso a dicho Registro, aunque se trate de un contrato con fines mineros, ya que el derecho real constituido afecta directamente al predio, entonces corresponde inscribirlo en la partida correspondiente a ese predio.

Debe además tenerse en cuenta que sólo si el derecho de uso sobre el predio se inscribe será oponible a los terceros adquirentes del predio. Si se deniega la inscripción del derecho de uso pactado, los terceros que pretendan contratar con el propietario del predio no tendrían manera de conocer la existencia de dicho gravamen, y por lo tanto, no les sería oponible, lo que afectaría la seguridad jurídica.

12. En cuanto a la inscripción de la servidumbre minera, debe señalarse que el artículo 26 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros¹⁰, la regula de la siguiente manera:

Artículo 26.- Inscripción de servidumbre

La inscripción de servidumbre en favor de derechos mineros, se efectuará por el mérito de la escritura pública que la imponga, en la partida del o de los derechos mineros involucrados, trátase de concesión sirviente o dominante. No se requiere la inscripción previa en la partida del predio o bien sirviente.

⁸ IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (cursiva nuestra)
(...)

⁹ Artículo 6°.- Partida registral

La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.

¹⁰ Aprobado por Resolución N° 052-2004-SUNARP/SN.



RESOLUCIÓN No.066 - 2023-SUNARP-TR

De lo que se colige entre otros aspectos que, el bien sirviente puede ser no sólo una concesión sino también un bien de distinta naturaleza como un predio; supuesto en el cual no constituye acto previo la inscripción de la servidumbre en el Registro de Predios; sin embargo, nada impide su inscripción en dicho Registro cuando el interesado lo solicita.

Conforme a lo expuesto, se revoca la tacha sustantiva formulada por el Registrador.

13. De otro lado, es conveniente precisar que en el presente caso no resulta aplicable la Directiva N.º 006-2011-SUNARP-SA aprobada por Resolución N.º 129-2011-SUNARP-SA del 27.12.2011 como sostiene el registrador, puesto que en dicha directiva se regulan **los actos inscribibles en el Registro Público de Concesiones**, siendo que en el último párrafo del numeral 5.10. se señala: “[e]l registrador del Registro de Concesiones para la explotación de servicios públicos es 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”; lo que no ocurre en nuestro caso, porque no existe norma expresa que habilite al registrador ya sea de Predios o de Concesiones mineras a que realice una calificación simultánea (competencia nacional) en las partidas involucradas.

14. Ahora bien, en el Pleno CCVIII (208), sesión presencial realizado los días 10 y 11 de abril de 2019, se adoptó el siguiente acuerdo plenario:

REENVÍO

El Tribunal Registral reenviará el título a primera instancia en el supuesto que resulte manifiesto que el registrador no efectuó calificación registral, sin perjuicio de la aplicación del principio pro inscripción implícito en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos y del principio de eficacia previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo General.

Siendo que en el presente caso, el registrador no ha realizado la calificación del título al considerar que la inscripción debió solicitarse ante el Registro de Derechos Mineros, corresponde reenviar el título para que realice la calificación integral del título.

15. Finalmente, debemos señalar que de la revisión de la partida electrónica N° 90094432 del Registro de Predios de Cañete, es de advertir que el registrador omitió extender la anotación de la apelación.

Por tal motivo, corresponde disponer que el registrador extienda la anotación del recurso de apelación en la partida N° 90094432 del Registro de Predios de Cañete, de conformidad con lo establecido en el artículo 152 del RGRP.

Estando a lo acordado por mayoría;



VII. RESOLUCIÓN

1. **REVOCAR** la tachada sustantiva formulada por el Registrador de Cañete al título señalado en el encabezamiento de la presente resolución, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución y **disponer el reenvío** del título conforme lo expuesto en el numeral 12 del análisis a efectos de que el registrador realice la calificación integral del título.

2. Disponer que el registrador realice la anotación de apelación en la partida N° 90094432 del del Registro de Predios de Cañete conforme lo establece el artículo 152 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.

Fdo

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Vocal del Tribunal Registral

LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN

Vocal (s) del Tribunal Registral



RESOLUCIÓN No.066 - 2023-SUNARP-TR

VOTO EN DISCORDIA DE LA VOCAL ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

1. En mayoría se ha resuelto revocar la observación formulada por el Registrador, criterio que la suscrita no comparte por los fundamentos que paso a exponer en los siguientes numerales.
2. El artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) establece que: “por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (...)”.

Este es el principio de especialidad al que también se le conoce como principio de determinación. Este principio registral tiene por finalidad que la publicidad de los actos y derechos se efectúen de manera ordenada, completa y clara, de tal manera que todos tengan cabal conocimiento no solamente del acto o derecho inscrito, sino también de sus alcances y extensión.

Este principio actualmente se encuentra recogido también en el artículo 2017-A¹¹ del Código Civil que señala:

Principio de especialidad

“Artículo 2017-A.- Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral”.(*)

3. En concordancia con ello, el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) regula el folio real mediante el cual se materializa el principio antes señalado, y dispone que: “(...). Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a este correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles. (...)”.

En lo que respecta al Registro de Derechos Mineros, el artículo 4 del Reglamento del Registro de Inscripciones de Derechos Mineros,

¹¹ Artículo incorporado por la Segunda Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 31309, publicada el 24 julio de 2021.



asumiendo la técnica de folio real establece “Por cada concesión se abrirá una partid registral, en la cual se extenderá las inscripciones que ésta correspondan”

Complementando dicho artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros, señala en su artículo 6 entre otros actos inscribibles, los contratos que se celebren sobre las concesiones.

4. El folio real es la técnica mayoritariamente usada por los sistemas registrales, puesto que con ello se publicita con eficiencia el historial dominial y las afectaciones o gravámenes de un bien. Sin embargo puede darse casos, que un mismo acto debe ser publicitado en más de un partida registral o en más de un registro de bienes, dado que sus componentes pueden ser objeto de derechos singulares, tal es el caso de los derechos sobre los predios. Así, si bien el Código Civil ha establecido en su artículo 954 que la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, el artículo 955 establece que el subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente a propietario distinto que el dueño del suelo.

En el caso de las concesiones, como ya se ha indicado es un inmueble distinto y separado del terreno superficial donde se ubica. Las concesiones tienen su origen en el Estado, estas nacen de la voluntad unilateral estatal mediante la cual busca el desarrollo de infraestructura, servicios públicos o el incremento de la riqueza dependiendo de la concesión a otorgar. Dependiendo de los fines y el objeto de cada concesión el Estado regula los requisitos y el Registro en donde se han de publicitar.

En el caso de las concesiones de derechos mineros, este constituye concesiones de sobre recursos de mayor data, mientras que las concesiones de infraestructura y servicios públicos se encuentran enmarcadas dentro de los fines de desarrollo e infraestructura establecidos en las últimas décadas a través de las Asociaciones Públicas Privadas. En tal sentido, las últimas disposiciones sobre concesiones deben ser tomadas en cuenta puesto que estos reflejan la posición institucional respecto al rol del catastro y la aplicación del principio de especialidad.

5. Es de señalar que existe todo un marco referencial sobre el cual debe desarrollarse y otorgarse las concesiones, y en lo que respecta a su vinculación con el Registro de Propiedad Inmueble, la Directiva 006-2011-SUNARP-SA, en su artículo 5.5. ha establecido que en los casos que las concesiones afecten predios o parte de ellos, se extenderán anotaciones que publiciten la afectación indicada consignándose los datos de inscripción de la concesión.

En el caso de las autorizaciones y concesiones acuícolas, la Directiva 006-2016-SUNARP-SN establece que en caso la concesión o la autorización comprenda parte de un área natural protegida, el



RESOLUCIÓN No.066 - 2023-SUNARP-TR

registrador procederá a extender los antecedentes de correlación correspondientes. Se procede de igual forma en caso la concesión comprenda un predio inscrito de dominio público.

Con el mismo tratamiento la Directiva 01-2012-SUNARP-SA que regula la inscripción de las Áreas Naturales Protegidas y demás actos inscribibles relativos a éstas en el Registro de Áreas Naturales señala en su artículo 5.6 prevé:

5.6 De la correlación de partidas

Si dentro del ANP preexistieran derechos de propiedad privada y éstos estuvieran inscritos en el Registro de Predios, al inscribir el ANP se extenderán anotaciones de correlación en la partida de los predios afectados, en las que se hará constar que el predio se encuentra comprendido dentro de un ANP y como tal sujeto a las limitaciones y cargas legales ambientales previstas en la Ley de Áreas Naturales Protegidas, su Reglamento u otras de carácter público, así como a las restricciones o limitaciones de uso de carácter particular inscritas en la partida del ANP, con precisión del número de ésta. Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica también cuando dentro del ANP preexistan concesiones forestales, de obras públicas de infraestructura, o para la explotación de servicios públicos inscritas en sus respectivos Registros.

6. De acuerdo a lo expuesto, se tiene que la SUNARP, en los últimos años ha optado por no duplicar las inscripciones de un mismo acto en diferentes registros, optando por la inscripción en el registro de la concesión y la correlación o anotación en el registro de predios. En tal sentido, en aras de unificar la forma de inscripción de las concesiones evitando tratamiento diferenciados **mi voto es que se confirme la observación del Registrador** con la precisiones establecidas en el presente voto.

Fdo

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral