

■ 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.

Comentado por:

Fernando Rafael Chávez Guibovich

■ Antecedentes

Tanto en el Reglamento de Inscripciones y su Ampliación aprobadas mediante Resoluciones del 17 de diciembre de 1936 y 18 de junio de 1970, así como el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que se aprobó mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP/SN, no existieron referencias a la norma materia de comentario.

La primera referencia normativa sobre el tema materia de análisis, se da con el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁵⁰³, específicamente en el artículo 100°:

Artículo 100. 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. Cuando la determinación del área sobre la que recae el derecho no aparezca claramente en el título, se requerirá la presentación de planos.

Actualmente el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece lo mismo con algunas modificaciones.

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.

El artículo bajo comentario, inicia detallando algunos de los más importantes derechos reales limitados: arrendamiento, derecho de uso, derecho de habitación, servidumbre, usufructo o cesión en uso.

Los derechos reales limitados, son derechos distintos al derecho de propiedad, principalmente consisten en facultades del propietario que se han separado del derecho de este para atribuírselo a otra persona.

Constituyen derechos limitados, pues limitan el derecho de propiedad y atribuyen sobre el bien en que recaen facultades más limitadas que aquellas que otorga el derecho de propiedad. Es decir configuran un poder directo sobre un bien perteneciente a otro y atribuyen al titular –del derecho limitado– la capacidad de gozar la utilidad de la cosa ajena, en su totalidad o solamente sobre parte de éste.

Arrendamiento

De acuerdo con el artículo 1666° del Código Civil, el arrendamiento es un contrato en virtud del cual "(...)el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien, mientras que este último se obliga al pago de una renta convenida⁵⁰⁴".

503 El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios del 2008, aprobado mediante la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP/SN publicada en el diario oficial "El Peruano" el 30 de agosto de 2008

504 CÓDIGO CIVIL. Editora Jurista Editores, Edición actualizada. Lima; Noviembre 2013, pág. 369.

Cuando el bien materia de arrendamiento es la totalidad del predio inscrito en el registro, no existe ningún problema, pues la calificación registral consistirá básicamente en verificar que el predio materia de arrendamiento sea efectivamente la totalidad del predio inscrito en el Registro, además de verificar que el arrendador sea propietario con derecho inscrito.

Sin embargo, cabe la posibilidad que el arrendamiento abarque solamente una parte del predio inscrito en el Registro.

Derecho de uso

El Derecho de uso en la antigüedad era un derecho real que permitía al beneficiario a usar (utilizar) un bien ajeno excluyendo la posibilidad del disfrute, es decir era un derecho de uso sin disfrute. La evolución de la definición nos permite decir que el beneficiario puede hoy en día usar el bien y recoger sus frutos pero en forma limitada para satisfacer las necesidades del beneficiario y su familia. En consecuencia, es el derecho de usar un bien y disfrutarla solo directamente⁵⁰⁵.

El derecho de uso también se puede circunscribir solo a una parte de un bien inmueble inscrito en el Registro. El Derecho de Uso, de acuerdo con el artículo 1026 del Código Civil, dispone que el derecho de usar o de servirse de un bien no consumible se rige por las disposiciones del usufructo, haciendo la salvedad de que estas lo serán en cuanto sean aplicables, es decir, en la medida en que no desnaturalicen este derecho.

Derecho de habitación

El artículo 1027 del Código Civil, establece que cuando el derecho de uso recae sobre una cosa o parte de ella para servir de morada, se estima constituido el Derecho de Habitación. El precepto legal citado define al derecho de habitación por el hecho de recaer sobre una casa o parte de ella, la cual sirve para un propósito específico: Morada. Téngase en cuenta que por las características propias del derecho, no se puede aplicar a cualquier clase de bienes inmuebles, sino a aquellos inmuebles que por sus características pueden ser usados como morada para personas.

Señala Arias-Schreiber que “A diferencia del Derecho de Uso, en el que la doctrina admite la posibilidad del disfrute, en el derecho de habitación esta facultad queda excluida. Señala acertadamente Albaladejo que “la habitación es un derecho de uso sin percepción de frutos, y aplicado a la vivienda⁵⁰⁶”

Servidumbre

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 dominante y el predio afectado se denomina predio sirviente⁵⁰⁷.

Para Arias-Schreiber “se entiende por servidumbres aquellos derechos reales con los que se limita a un predio en beneficio de otro, que corresponde en principio a un propietario distinto. La limitación podrá ser temporal o perpetua y adoptar los más diferentes matices, positivos como negativos⁵⁰⁸”.

Las servidumbres nacen para permitir al predio servido, ser útil; puesto que mediante estas servidumbres será posible la explotación del bien, es decir, se permitirá el uso y goce del bien.

Arias Schreiber señala que como derecho real que es, tiene como características la de la inmediatividad y la absolutividad. Lo primero quiere decir que se ejerce sobre el bien, mientras que lo segundo significa que es ejercido *erga omnes*.

505 ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CARDENAS QUIROS, Carlos *EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984* Tomo V Derechos Reales. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Mayo 2001. Pág. 185.

506 ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CARDENAS QUIROS, Carlos *EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984* Tomo V Derechos Reales. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Mayo 2001. Pág. 186.

507 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 este el ejercicio de alguno de sus derechos”. *CÓDIGO CIVIL*. Editora Jurista Editores, Edición actualizada. Lima; Noviembre 2013. Pág. 369

508 ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CARDENAS QUIROS, Carlos *EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984* Tomo V Derechos Reales. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Mayo 2001. Págs. 285-286.

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.

Cabe destacar del tenor del artículo 1035 del Código Civil previamente citado, que la servidumbre recae sobre predios, 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 1037 del Código Civil.

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 este se encuentra favorecido con la servidumbre”.

Derecho de Usufructo

El Derecho de Usufructo, es un derecho real que permite usar y disfrutar bienes muebles o inmuebles ajenos, conservando la sustancia del bien sobre el cual recae.

Entre sus características podemos indicar, que el Derecho de Usufructo es un derecho real que persigue al bien donde se encuentre, es decir el Derecho de Usufructo pertenece a la categoría de los derechos reales limitados o limitativos del dominio^{509, 510}.

Asimismo, es un derecho temporal que máximo podrá ser vitalicio pero nunca perpetuo, pues se resolverá con la muerte del usufructuario o al vencimiento del plazo por el que se constituyó⁵¹¹.

El Usufructo contiene solo los derechos de uso y disfrute del derecho de propiedad, las mismas que son concedidas al usufructuario en forma temporal.

Cesión en uso

Por la cesión en uso solo se otorga el derecho, excepcional, de usar temporalmente a título gratuito u oneroso un predio a un particular, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto determinado.

En el Perú, es básicamente utilizado como acto de administración de bienes inmuebles de propiedad estatal, ordenando el uso y aprovechamiento de bienes estatales, sin existir un desplazamiento del titular de dominio registral.

Se caracteriza por cuanto el bien inmueble es cedido por el Estado a una entidad pública, para ser usado en la prestación de un servicio público, pudiendo ser por tiempo determinado o indeterminado, pudiendo extinguirse por razones de seguridad o interés social.

Bajo esta modalidad, el registro podría publicitar cesiones en uso de una parte del predio de propiedad del Estado a favor de otra entidad pública, para una finalidad específica de servicio o uso público.

Independización previa

Sobre la correlación que debe existir entre el inmueble y los derechos que recaen sobre este, Gómez Galligo señala que, “El sistema de folio real tiene, entre sus más importantes manifestaciones, la necesidad de correlación entre la finca (base objetiva de la publicidad) y el derecho inscrito. Esto supone, no solo que el derecho consta en la hoja registral abierta a la finca, sino además que el derecho recaiga sobre porciones claramente determinadas si es que no abarca la totalidad de la finca, y en su caso será necesario realizar las operaciones destinadas a concretar el objeto sobre el que recae el derecho⁵¹²”.

En referencia a la previa segregación de la parte de la finca sobre la que recae el derecho a inscribirse, el mismo Gómez Galligo, indica que debe hacerse la siguiente distinción: “Es correcta la previa segregación de una parte de la finca –sobre la que recae el derecho inscrito- cuando tal derecho no

509 DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio “*Sistema de Derecho Civil*”, Volumen III. Editorial Tecnos 6ª Edición. Madrid, 1997. Pág. 410.

510 ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CARDENAS QUIROS, Carlos *EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984* Tomo V Derechos Reales. Editorial gaceta Jurídica. Lima, Mayo 2001. Pág. 146.

511 ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CARDENAS QUIROS, Carlos *EXÉGESIS DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984* Tomo V Derechos Reales. Editorial gaceta Jurídica. Lima, Mayo 2001. Pág. 146.

512 GOMEZ GALLIGO, Francisco Javier. *El Principio de Especialidad Registral*. En: “Revista Crítica de Derecho Inmobiliario”. Año N° 70, N° 625, 1994 (Ejemplar dedicado a: Número conmemorativo de los 50 años de la reforma hipotecaria de 1944). Págs. 259-260.

es de mera utilización o goce, sino de garantía o preferente adquisición, es decir cuando este puede conllevar la realización o enajenación de la porción gravada. Ni que decir cuando la porción se transmite en propiedad, ya que en este caso la segregación es ineludible por cuestiones de fondo y de forma⁵¹³.

En conclusión, cuando se trate de una constitución de derecho real de dominio o de derechos limitados de garantía o de preferente adquisición, debe estar previamente independizada en su partida registral, la porción de la finca o inmueble sobre la que se constituye el derecho⁵¹⁴.

Esta necesaria correlación entre finca y derecho se atenúa cuando se trata de derechos de uso o goce, para los que no se requerirá la apertura de una partida registral independiente, pero si debe aparecer claramente la delimitación de la porción el predio sobre la que recae el derecho.

Atendiendo a lo antes expuesto y en vista que por el arrendamiento de un inmueble se cede temporalmente el uso del mismo, es que el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, ha establecido que para el caso del arrendamiento que afecte parte del predio, no se requiere la independización previa de dicha porción. Señala, además dicho artículo, que cuando la identificación del área sobre la que recae el derecho no pueda determinarse de los antecedentes registrales, se requerirá la presentación de planos.

Respecto a los actos que requieren un Informe Técnico previo del Área de Catastro, es claro que en todos aquellos actos contenido en el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, requerirán necesariamente una evaluación técnica a cargo del Área de Catastro⁵¹⁵.

Conclusiones

1. Los actos jurídicos que versan sobre derechos reales limitados (arrendamiento, Derecho de Uso, Derecho de Habitación, Servidumbre, Usufructo o cesión en uso), configuran un poder directo sobre un bien perteneciente a otro y atribuyen al titular –del derecho limitado- la capacidad de gozar la utilidad de la cosa ajena, en su totalidad o solamente sobre parte de éste.
2. Históricamente este tipo de actos jurídicos no han tenido mucha protección registral, pues los usuarios no consideraban útil la inscripción registral. La poca utilidad de la inscripción registral, se acentuaba aún más, en la medida que el acto jurídico solamente se circunscribía a una parte del predio inscrito, pues ello implicaba independizar esa parte del predio de la matriz registral.
3. El artículo, bajo comentario, promueve y facilita la inscripción registral de aquellos actos jurídicos que por su naturaleza (contratos sobre derechos reales limitados y que contienen gravámenes o cargas que afectan parte de un predio) nunca se inscribían. La condición indispensable para el acceso de estos actos jurídicos al Registro es la presentación de un plano que identifique claramente el área sobre la cual recae el derecho.
4. Los contratos -que versan sobre derechos reales limitados y que contienen gravámenes o cargas que afectan parte de un predio- que logran su inscripción registral, son oponibles a cualquier contrato no inscrito por los efectos que brinda la publicidad registral. Una de las razones es porque a mayor formalidad, mayor seguridad tendrá el negocio celebrado por los efectos de la oponibilidad.
5. La importancia del Catastro es vital en estos temas, pues la información que brinda el plano del área del predio que es materia de acto jurídico, permitirá contar con información relevante sobre localización geográfica de las partes de un inmueble y sus características que permitiría por ejemplo la recaudación eficaz de los tributos que correspondan. La importancia del Registro, por su parte, radica en que la inscripción de estos actos jurídicos sobre una parte de un predio, garantiza la protección de los derechos reales inscritos y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y con ello se fomenta el crédito.

513 GOMEZ GALLIGO, Francisco Javier. *El Principio de Especialidad Registral*. En: "Revista Crítica de Derecho Inmobiliario". Año N° 70, N° 625, 1994 (Ejemplar dedicado a: Número conmemorativo de los 50 años de la reforma hipotecaria de 1944). Págs. 259-260.

514 Sobre el particular: Resolución N° 109-2005-SUNARP-TR-A del 23/6/2005.

515 Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 189-2014-SUNARP/SN del 31/7/2014, publicada en el diario oficial *El Peruano* el 8/8/2014, se aprobó la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN, la misma que precisa los actos inscribibles en el Registro de Predios y otros registros que requerirán informe previo del área de Catastro, y establece los requisitos técnicos que deben contener los planos y memorias descriptivas que se presenten al Registro para sustentar la inscripción de los actos respectivos.