

■ 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.

Comentado por:

Carmen Elena Gamarra Agreda

Inscripción de Servidumbre

La servidumbre se encuentra regulada en el artículo 1035 del Código Civil de la siguiente manera: “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 algunos de sus derechos”.

La servidumbre es un derecho real por el cual se limita el derecho de propiedad de un predio llamado predio sirviente impidiendo que use y/o disfrute del bien en su totalidad a favor de otro denominado predio dominante.

Arias Schreiber⁶⁰⁵ señala que la servidumbre es una limitación del derecho de propiedad. Por lo tanto, no puede presumirse su existencia. Como derecho real que es, tiene como características la inmediatividad y la absolutez. Lo primero quiere decir, que se ejerce sobre la cosa, mientras que lo segundo significa que se ejerce erga omnes”.

En cuanto el artículo bajo comentario, regula la forma de inscripción disponiendo que la servidumbre se inscribe en la partida registral del predio sirviente mientras que en la partida del predio dominante sólo se extenderá una anotación de correlación, la cual debe publicitar que el predio se encuentra favorecido con la servidumbre cumpliendo así con el principio de publicidad registral; en ese sentido, en el título que de mérito a la inscripción se debe indicar de manera expresa las partidas registrales de los predios sirvientes y dominantes, indicando además si se trata de servidumbre gratuita u onerosa, sujeta a plazo o si es perpetua, a fin de consignarse en el asiento de inscripción en concordancia con el artículo 50⁶⁰⁶ del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 126 -2012-SUNARP/SN de 18 de mayo de 2012.

En cuanto a la servidumbre que recae sobre parte del predio, el artículo 133 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios dispone que no se requerirá 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”.

Los planos a presentar deben contener los datos técnicos establecidos en la Directiva N° 003-2014-SUNARP/SN aprobada por la Resolución N° 189-2014-SUNARP/SN del 31 de julio de 2014, en el que consta los actos que requieren informe técnico del área de catastro para efectos que puedan acceder al registro.

En cuanto a la formalidad del acto constitutivo de la servidumbre dependerá del tipo de servidumbre; en el caso de las servidumbres convencionales, para acceder al registro debe constituirse por escritura pública o por formulario registral legalizado por Notario, señalando la partida del predio sirviente y del predio dominante; los acuerdos y elementos del contrato de servidumbre de manera clara y expresa, supletoriamente se rige por el Código Civil vigente.

605 ARIAS SCHREIBER, Max. Exégesis del Código Civil 1984 Tomo V. Derechos Reales, pág. 298

606 Art. 50 “Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros siempre que aparezcan del título, así como la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho (...)”.

En el caso de Servidumbre de Paso, la Resolución N° 456-2016-SUNARP-TR-L de 04 de marzo de 2016 señala que “Tratándose de centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso los propietarios pueden optar en constituir derechos reales de servidumbre perpetua obligatoria a favor de los predios dominantes respecto a los accesos, escaleras, pasadizos y similares o considerar estos como zonas de propiedad común”, dicha resolución señala que si bien este tipo de servidumbre se denominan “Servidumbres Legales” y son impuestas por la ley, ello no importa que su nacimiento se da de pleno derecho, pues la ley se limita a establecer los supuestos en los que el beneficiario de aquella puede exigirle al dueño del predio del cual se va a servir, la celebración del correspondiente acto jurídico constitutivo, ya que las partes a través de un acto jurídico deberán manifestar expresamente su voluntad de constitución, o de lo contrario el dueño del predio que no tenga salida a la vía pública puede demandar su constitución. Por lo que para la aplicación del artículo 13 literal c) de la Ley 27157 en el supuesto de centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso los propietarios pueden optar –entre otros supuestos- en constituir derechos reales de servidumbre perpetua obligatoria a favor de los propietarios dominantes respecto a los accesos, escaleras, pasadizos y similares o considerar estos como zonas de propiedad común, debe presentar la escritura pública de constitución de servidumbre otorgados por todos los copropietarios.

Las servidumbres que recaen sobre las concesiones para la explotación de servicios públicos las formalidades para su inscripción se encuentran reguladas en la Directiva N° 006-2011-SUNARP, aprobada por la Resolución N° 129-2011-SUNARP/SN que regula los actos inscribibles en el Registro Público de Concesiones, asimismo al respecto la Resolución N° 1436-2014-SUNARP-TR-L de 01 de agosto de 2014 señala que “Puede inscribirse la servidumbre no sólo en mérito de los partes notariales o copia certificada de resoluciones administrativas que establezca la servidumbre, expedida por funcionario autorizado de la institución que conserve en su poder la matriz, sino también en mérito de la presentación de copia simple de la publicación en el diario oficial El Peruano de la resolución ministerial en mérito del cual se reconoce la servidumbre convencional. Asimismo, se acompañará la memoria descriptiva y los respectivos planos georeferenciados del área afectada con la servidumbre».

La servidumbre sobre predios estatales se constituye sobre predios de dominio privado estatal, inscritos y saneados, y se encuentra regulada en la Directiva N°007/2016/SBN denominada “Procedimiento para la constitución del derecho de servidumbre sobre predios estatales” aprobada en la Resolución N°070-2016-SBN, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19-10-2016.

La constitución de servidumbre sobre terrenos eriazos del Estado para proyectos de Inversión se encuentra regulado en la Ley 30327.