



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2193 -2023-SUNARP-TR

Lima, 19 de mayo del 2023.

APELANTE : **FLORENTINA ROSARIO BRANCACHO ABAL.**
TÍTULO : N° 3410479 del 14/11/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 009667 del 4/4/2023.
REGISTRO : Predios de Huánuco.
ACTO(s) : Subdivisión.

SUMILLA

SUBDIVISIÓN Y REGLAMENTO INTERNO

Para la inscripción de la resolución municipal de subdivisión de un predio urbano con pasaje de circulación no configurado como quinta, no se requiere constituir reglamento interno.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la subdivisión en dos unidades inmobiliarias del predio inscrito en la partida electrónica N° 11061518 del Registro de Predios de Huánuco.

Para tal efecto se presenta la siguiente documentación:

- Resolución Gerencial N° 1755-2022-MPHCO-GDLOT del 7/11/2022, expedida por la Municipalidad Provincial de Huánuco.
- Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU, Anexo “F”, suscrito por los copropietarios del predio, por el arquitecto Juan Carlos Paulino Paredes, visado por la Municipalidad Provincial de Huánuco.
- Memoria descriptiva de subdivisión de lote suscrita por los copropietarios del predio, por el arquitecto Juan Carlos Paulino Paredes, visado por la Municipalidad Provincial de Huánuco.

Con el reingreso del 23/2/2023 se presentó la documentación siguiente:

- Solicitud de reconsideración del 17/2/2023.
- Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU, Anexo “F”, suscrito por los copropietarios del predio, por el arquitecto Juan Carlos Paulino Paredes, visado por la Municipalidad Provincial de Huánuco.

RESOLUCIÓN No. - 2193 -2023-SUNARP-TR

- Certificado Negativo Catastral N° 006-2023-MPHCO/GDLOT/SGCUC expedido el 17/2/2023 por la Municipalidad Provincial de Huánuco.
- Plano de ubicación y localización (lámina U-01) suscrito por los propietarios, por el arquitecto Juan Carlos Paulino Paredes, visado por la Municipalidad Provincial de Huánuco.
- Plano perimétrico y subdivisión (lámina SD-01) suscrito por los propietarios, por el arquitecto Juan Carlos Paulino Paredes, visado por la Municipalidad Provincial de Huánuco.
- Plano perimétrico y subdivisión (lámina SD-02) suscrito por los propietarios, por el arquitecto Juan Carlos Paulino Paredes, visado por la Municipalidad Provincial de Huánuco.
- Plano perimétrico y subdivisión (lámina SD-02) suscrito por los propietarios, por el arquitecto Juan Carlos Paulino Paredes, visado por la Municipalidad Provincial de Huánuco.

Con el reingreso del 15/3/2023 se presentó la documentación siguiente:

- Solicitud de reconsideración del 15/3/2023.
- Declaración jurada de consentimiento suscrita por Florentina Rosario Brancacho Abal (en representación de Rocío del Pilar Suarez Illatopa y Ryu José Vásquez Suarez), Yesica Paola Carrasco Illatopa y Jomarlin de la Cruz Illatopa, con firmas certificadas por notario de Huánuco Miguel Ángel Espinoza Figueroa el 6/2/2023.

Forma parte del presente título los siguientes informes técnicos:

- Informe Técnico N° 022963-2022-Z.R.N° VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 14/12/2022, expedido por el especialista de catastro Claudia Karen Huanca Herrera.
- Informe Técnico N° 004666-2023-Z.R.N° VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 2/3/2023, expedido por el especialista de catastro Claudia Karen Huanca Herrera.
- Informe Técnico N° 005618-2023-Z.R.N° VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del 20/3/2023, expedido por el especialista de catastro Yuly Very Fabián Díaz.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Huánuco Aydee Saldivar Dávila observó el título en los siguientes términos:

“Señor(es): FLORENTINA ROSARIO BRANCACHO ABAL

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

ACTO: SUBDIVISIÓN E INDEPENDIZACIONES

RESOLUCIÓN No. - 2193 -2023-SUNARP-TR

P.E. 11061518

POR REINGRESADO EL PRESENTE TÍTULO SE REITERA LA OBSERVACIÓN ANTERIOR EN EL EXTREMO SIGUIENTE: ADVIERTE LAS SIGUIENTES

1.- SE ADVIERTE QUE LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO MATRIZ, CONTIENE UN ÁREA DE CIRCULACIÓN PARA TODOS LOS COPROPIETARIOS, RAZÓN POR LA CUAL PREVIAMENTE DEBE DE ADJUNTAR EL RESPECTIVO REGLAMENTO INTERNO EN CASO DICHA ÁREA DE CIRCULACIÓN CONSTITUYA ÁREA COMÚN; EL REGLAMENTO INTERNO SOLICITADO DEBE DE SER REDACTADO AL AMPARO DE LA LEY N° 27157 Y SU REGLAMENTO. (ADJUNTAR ARCHIVO DIGITAL - CD, EN FORMATO WORD DEL REGLAMENTO INTERNO).-

NOTA: SE DEJA CONSTANCIA QUE EN EL PLANO EL ÁREA DE CIRCULACIÓN DEBE DE SER CONSIDERADO COMO ÁREA COMÚN Y NO ÁREA DE APORTE, LOS APORTES SON PROPIOS DE UNA HABILITACIÓN URBANA.

BASE LEGAL: ART. 2011 C.C.
Artículos 15°, 17° y 168° del R.G.R.P.
Ley 27157 y su Reglamento.
Art. 11, 60, 85, 88 R.I.R.P.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala como fundamento de la apelación lo siguiente:

- Respecto a la observación formulada, debemos señalar que en su oportunidad se le indicó a la registradora que conforme al artículo 60 del RIRP, cuando la resolución que autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de la propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad; sin embargo, para el caso del título que nos ocupa, no se requiere la constitución del reglamento interno, por cuanto la resolución que aprueba la subdivisión del lote, no ha configurado la subdivisión del lote matriz como quinta. Téngase en cuenta además que la resolución gerencial que ha autorizado la subdivisión del lote matriz en dos sublotes, también autoriza un aporte de circulación, puesto que uno de los sublotes no tiene acceso a la vía pública.

- Se le indicó a la registradora además, que el área de circulación aprobada, debe ser considerado como un área para servidumbre legal de paso, pues, las servidumbres legales de paso están impuestas por la ley y sustentada en la naturaleza y realidad física del predio dominante el cual no tiene acceso a la vía pública. Asimismo, se debe considerar que la constitución de la servidumbre de paso no constituye acto previo o simultáneo para la inscripción de la subdivisión del predio.

RESOLUCIÓN No. - 2193 -2023-SUNARP-TR

- Por otro lado, la registradora no ha tomado en cuenta lo resuelto por el Tribunal Registral, en las Resoluciones N° 1923-2022-SUNARP-TR del 19/5/2022 y N° 1908-2021-SUNARP-TR del 30/9/2021 en el que se estableció el criterio siguiente: “para la inscripción de la resolución municipal de subdivisión de un predio urbano no configurado como quinta, no se requiere constituir reglamento interno”. En el caso del título materia de apelación el predio no está configurado como quinta, pues, en la resolución que aprueba la subdivisión, no se ha establecido dicha situación.

-La registradora no ha considerado los criterios establecidos por la segunda instancia registral, que constituyen criterios jurisprudenciales a tomar en cuenta en la calificación registral, resultando incluso vinculantes en el supuesto que nos encontremos ante un título con las mismas características. Así, el Tribunal Registral ha establecido en las Resoluciones N° 2437-2021-SUNARP-TR y N° 718-2022-SUNARP-TR, que los criterios establecidos por la segunda instancia, son vinculantes para los registradores estando a la sujeción jerárquica en que se encuentran, y al mandato imperativo del artículo 33, inciso a.3 del TUO del RGRP.

- Además, la registradora cuestiona que en el plano, el área de circulación debe ser considerado como un área común y no como un área de aporte, por cuanto éstos son propios de la habilitación urbana; al respecto, deberá considerarse que la denominación que se hubiere otorgado al área de circulación no lo desnaturaliza, pues prima la realidad y del plano se puede verificar claramente que corresponde a una subdivisión con un área de circulación que constituye una servidumbre de paso para el sub lote que no tiene acceso a la vía pública.

- Por las razones expuestas, se solicita revocar la observación efectuada y se disponga a la brevedad posible la inscripción del título.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 11061518 del Registro de Predios de Huánuco.

En la citada partida se encuentra registrado el lote 4 ubicado en el Jr. Crespo Castillo, distrito, provincia y departamento de Huánuco.

En el asiento G00001 se registró la independización del predio a favor de Andres Yonel, Peregrina Antonia, Ronald Merardo, Rosalinda Bernardina y Rosalinda Marilú Illatopa Suarez.

En el asiento C00001 se registró la compraventa del 5.925% de acciones y derechos del predio a favor de Nelson Franklin Suarez Illatopa.

En el asiento C00002 se registró la compraventa del 14.08% de acciones y derechos del predio a favor de Nelson Franklin Suarez Illatopa.

RESOLUCIÓN No. - 2193 -2023-SUNARP-TR

En el asiento C00003 se registró la donación del 65.92% de acciones y derechos del inmueble a favor de Peregrina Antonia Illatopa Suarez.

En el asiento C00004 se registró la donación del 25.5469% de acciones y derechos del inmueble a favor de Rocío del Pilar Suarez Illatopa.

En el asiento C00005 se registró la compraventa del 20% acciones y derechos del inmueble a favor de Jomarlin de la Cruz Illatopa.

En el asiento C00006 se registró la donación del 08.17% acciones y derechos del inmueble a favor de Jomarlin de la Cruz Illatopa.

En el asiento C00007 se registró la traslación de dominio por sucesión intestada a favor de Andrés David Suarez Illatopa, Jacqueline Peregrina Suarez Illatopa, Nelson Franklin Suárez Illatopa, Rocío del Pilar Suarez Illatopa y Yesica Paola Carrasco Illatopa, de las acciones y derechos que le correspondían a la causante Peregrina Antonia Illatopa Suárez, por haber sido declarados como sus únicos y universales herederos.

En el asiento C00008 se registró la donación a favor de Jacqueline Peregrina Suarez Illatopa, respecto de la totalidad de acciones y derechos que tenía sobre el predio Nelson Franklin Suárez Illatopa.

En el asiento C00009 se registró la compraventa a favor de Ryu José Vásquez Suárez, respecto de la totalidad de acciones y derechos que tenía sobre el predio Andrés David Suárez Illatopa y Jacqueline Peregrina Suárez Illatopa.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- Si para la inscripción de la resolución municipal de subdivisión de un predio urbano no configurado como quinta, se requiere la constitución del reglamento interno de alguno de los regímenes de la Ley N° 27157.

VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil¹, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas

¹ **Artículo 2011.-** Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...).

RESOLUCIÓN No. - 2193 -2023-SUNARP-TR

instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

2. De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del RGRP establece que el registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

“a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. (...);

(...)

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;

(...)”.

3. De conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP) la independización es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.

Asimismo, conforme al artículo 59 del mencionado reglamento, todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembran y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

RESOLUCIÓN No. - 2193 -2023-SUNARP-TR

4. Tratándose de la independización de un predio urbano, corresponderá remitirse a lo dispuesto en el artículo 60 del RIRP, que establece lo siguiente:

“La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:

a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;

b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;

c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad.

Cuando la resolución municipal autoriza la subdivisión de predios configurados como quinta, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad. Para la inscripción del reglamento interno no constituirá acto previo la declaratoria de fábrica.

No se requerirá la resolución municipal de subdivisión cuando la independización se origina en la desacumulación de predios, siempre que éstos retornen a su descripción primigenia. En este caso bastará la solicitud con firma certificada del propietario.

Tratándose de solicitudes formuladas por entidades administrativas con facultades de saneamiento, la independización se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes”. (El resaltado y subrayado es nuestro).

5. En el presente caso se solicita la inscripción de la subdivisión en dos unidades inmobiliarias del predio inscrito en la partida electrónica N° 11061518 del Registro de Predios de Huánuco.

La registradora denegó la inscripción señalando que, la subdivisión del predio matriz contiene un área de circulación para todos los copropietarios, razón por la cual previamente se debe de adjuntar el respectivo reglamento interno, reglamento que debe ser redactado al amparo de la Ley 27157. Asimismo, indica que en el plano el área de circulación debe ser considerada como área común y no como área de aporte, al ser este último propio de una habilitación urbana.

La recurrente cuestiona dicha decisión de acuerdo a los fundamentos vertidos en el rubro III de la presente resolución, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la inscripción solicitada.

RESOLUCIÓN No. - 2193 -2023-SUNARP-TR

6. Ahora bien, revisada la Resolución Gerencial N° 1755-2022 MPHCO-GDLOT del 7/11/2022 adjunta al título alzado, podemos apreciar que la Municipalidad Provincial de Huánuco autoriza la siguiente subdivisión:

“(…)

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR, la **SUBDIVISIÓN DEL LOTE URBANO SIN CAMBIOS DE USO** del inmueble ubicado en el **JR. CRESPO CASTILLO LOTE 04**, del Distrito, Provincia y Departamento de Huánuco, solicitado mediante **EXPEDIENTE N° 202230633** de fecha 03/08/2022 presentado por **ROCIO DEL PILAR SUAREZ ILLATOPA**, identificada con **D.N.I. N° 18215896**, cuyo inmueble tiene un área total de 175.05 m² (CIENTO SETENTA Y CINCO CON 05/100 METROZ CUADRADOS) y un perímetro total de 58.70 ml, quedando subdividido de la siguiente manera:

SUB LOTE 04-A

- POR EL FRENTE: (...)
- POR LA DERECHA: (...)
- POR LA IZQUIERDA: Con tres tramos de líneas quebradas, 11.50ml colindante con el aporte a circulación 04-A, con 2.47ml. **colindante con el aporte a circulación 04-A** y con la propiedad de Andrés Yonel Illatopa Suárez (lote 03) y con 8.60ml. colindante con el sub lote 04-B.
- POR EL FONDO: (...)

ÁREA = 117.69 m².
PERÍMETRO = 54.74 ml.

SUB LOTE 04-B

- POR EL FRENTE: (...)
- POR LA DERECHA: (...)
- POR LA IZQUIERDA: (...)
- POR EL FONDO: (...)

ÁREA = 49.31 m².
PERÍMETRO = 28.67 ml.

APORTE DE CIRCULACIÓN 04-A

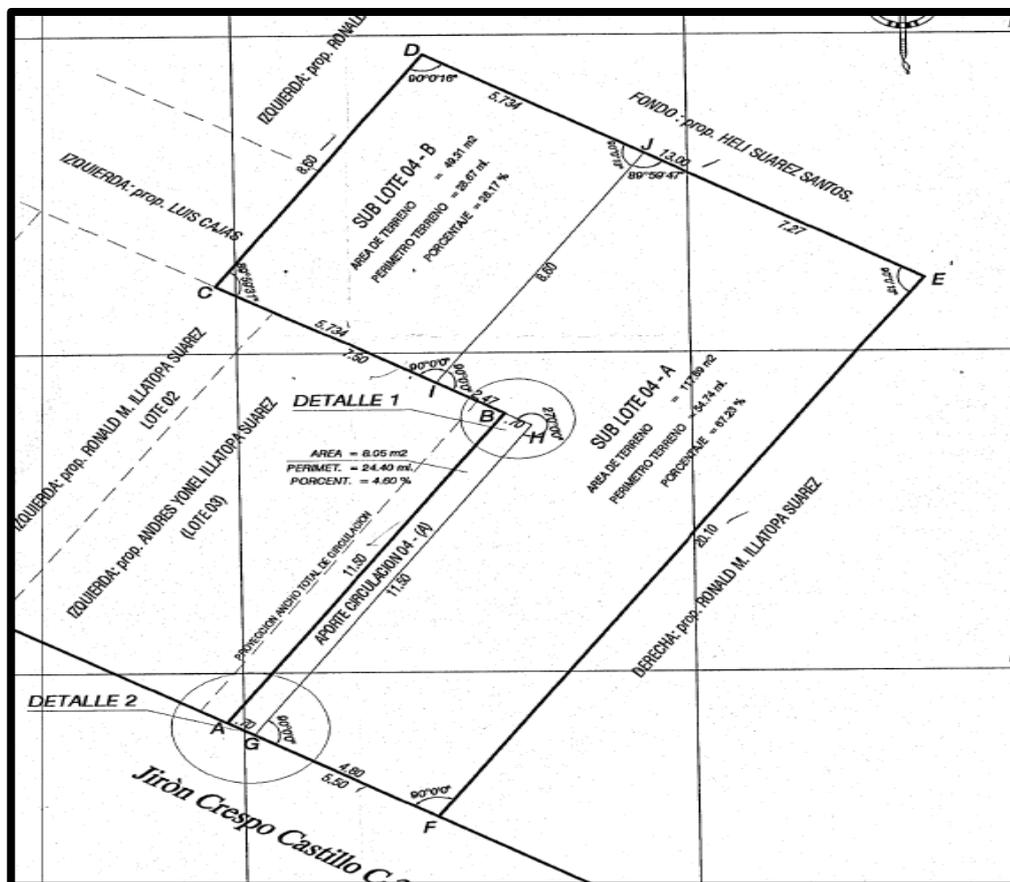
- POR EL FRENTE: Con 0.70ML, colinda con Jr. Crespo Castillo cuadra 2.
- POR LA DERECHA: Con 11.50ml, colinda con el sub lote 04-A
- POR LA IZQUIERDA: Con 11.50ml, colinda con la propiedad de Andrés Yonel Illatopa Suarez (lote 03).
- POR EL FONDO: Con 0.70ml, colinda con el sub lote 04-A

ÁREA = 8.06 m².
PERÍMETRO = 24.40 ml.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ESTABLECER que el Plano Perimétrico, Subdivisión, Ubicación y Localización, Memoria Descriptiva y demás documentos consignados en el expediente organizado, forman parte de la presente Resolución.
(…)”.

RESOLUCIÓN No. - 2193 -2023-SUNARP-TR

Asimismo, verificado el plano de subdivisión presentado (lámina SD-01), puede verse que el predio matriz ha sido subdividido conforme al gráfico siguiente:



7. Del tenor de la resolución municipal de subdivisión anteriormente glosada, puede verse que el predio matriz inscrito en la partida N° 11061518 del Registro de Predios de Huánuco (lote 04) se ha subdividido en 2 sublotes (Sublote 04-A y Sublote 04-B) y, existe un área denominada “aporte circulación”, tal como se grafica en el plano de subdivisión (lámina SD-01) anteriormente detallado.

Respecto del aporte de circulación, la registradora señala que debe entenderse que esta área constituye un área común para los dos sublotos resultantes, concluyendo por tanto que debe otorgarse el reglamento interno respectivo, de acuerdo a la Ley N° 27157 y su Reglamento.

8. Ahora bien, el artículo 60 del RIRP ha dispuesto que cuando la resolución municipal autoriza la **subdivisión de predios configurados como quinta**, para independizar las unidades inmobiliarias que la conforman, debe inscribirse previamente el reglamento interno de

RESOLUCIÓN No. - 2193 -2023-SUNARP-TR

propiedad exclusiva y propiedad común o el reglamento interno de independización y copropiedad.

En ese sentido, resulta obligatoria la inscripción del reglamento interno **siempre que la propia resolución municipal configure la subdivisión como quinta.**

9. Bajo dicho contexto, de la Resolución Gerencial N° 1755-2022-MPHCO-GDLOT del 7/11/2022 y el plano de subdivisión anteriormente glosado, podemos advertir que la subdivisión del lote matriz *submateria* no ha sido configurado como quinta por la Municipalidad de Huánuco.

Así, del plano de subdivisión se puede apreciar que no estamos ante viviendas continuas unifamiliares que cuentan con un pasaje común, sino ante 2 sublotes, de los cuales uno tiene acceso a la vía por el aporte de circulación (el cual constituye un bien público), por lo que no se requiere la constitución del reglamento interno de alguno de los regímenes de la Ley N° 27157².

Al respecto, la registradora señala que el área de circulación debe ser considerada como área común y no como área de aporte, al ser este último, propio de una habilitación urbana. Sin embargo, la registradora no tiene en cuenta los parámetros de calificación del acto administrativo a que se refiere el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno en el Pleno XCIII

CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

“En la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 014-2007-SUNARP-TR-T del 18.01.2007, 019-2008- SUNARP-TR-T del 31.01.2008, 155-2006-SUNARP-TR-T del 29.09.2006, 048-2005-SUNARP-TR- T del 22.03.2005 y 094-2005-SUNARP-TR-T del 03.06.2005.

El precedente concuerda con lo normado en el artículo 3.5 del D.S. 029-2019-VIVIENDA

² Cabe precisar que la Ley N° 27157 prevé dos regímenes: a) Propiedad Exclusiva y Propiedad Común y b) Independización y Copropiedad.

RESOLUCIÓN No. - 2193 -2023-SUNARP-TR

En la calificación registral para la inscripción de las Licencias, Resoluciones o cualquier acto administrativo que emitan las Municipalidades, el Registrador, bajo responsabilidad, solo verifica la competencia del funcionario que la emitió, la formalidad, el carácter inscribible y la adecuación con los antecedentes registrales; no puede evaluar los fundamentos de hecho o de derecho, ni el desarrollo del procedimiento administrativo en el cual se emitió.

En consecuencia, corresponde **revocar la observación** formulada por la primera instancia.

En este mismo sentido se ha pronunciado esta instancia registral en las Resoluciones N° 1923-2022-SUNARP-TR del 19/5/2022 y N° 1908-2021-SUNARP-TR del 30/9/2021.

10. Continuando con el análisis, la recurrente señala además, que el área de aporte para circulación que se consigna en la resolución gerencial y la documentación técnica presentada, constituye una servidumbre de paso para el sub lote que no tiene acceso a la vía pública.

Al respecto, debemos señalar que 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 sirviente”³.

Asimismo, en el caso de la servidumbre legal de paso regulada en el artículo 1051⁴ del Código Civil, estas son impuestas por la ley sustentada en la naturaleza y realidad física del predio dominante el cual no tiene acceso a la vía pública, teniendo en cuenta además el interés de los particulares y el interés colectivo.

Debe precisarse que si bien este tipo de servidumbres se denominan “servidumbres legales” y son impuestas por la ley como se ha explicado, ello no importa que su nacimiento se da de pleno derecho, ya que se requiere de la celebración del correspondiente acto jurídico constitutivo.

En el presente caso, se advierte que el área destinada para circulación por la Municipalidad Provincial de Huánuco en virtud de la Resolución

³ 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”.

⁴ **Artículo 1051.-** La servidumbre legal de paso se establece en beneficio de los predios que no tengan salida a los caminos públicos. Esta servidumbre cesa cuando el propietario del predio dominante adquiere otro que le de salida o cuando se abre un camino que de acceso inmediato a dicho predio.

RESOLUCIÓN No. - 2193 -2023-SUNARP-TR

Gerencial N° 1755-2022 MPHCO-GDLOT del 7/11/2022 no constituye una servidumbre de paso (como lo sostiene la recurrente), ni mucho menos un bien común (como lo sostiene la registradora), sino ha sido determinado con un aporte de circulación, es decir, constituye un bien de dominio público.

Con la intervención de la Vocal Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada mediante Resolución N° 087-2023-SUNARP-PT del 24 de abril del 2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Huánuco al título referido en el encabezamiento, y **disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL

Vocal del Tribunal Registral

ROCIO PEÑA FUENTES

Vocal (s) del Tribunal Registral