

# DIÁLOGO CON LA JURISPRUDENCIA



NÚMERO 119  
AGOSTO  
2008  
publicación mensual



## COMITÉ CONSULTIVO

Sandra Schiavini (Italia) / Francisca Fernández Sagredo (España) / Eduardo Corzo de Enterría (España) / Antonio Pérez Luño (España) / Néstor Saigós (Argentina) / Germán Biliari Campos (Argentina) / Aníbal Altarini (Argentina) / Luis Moissel de Espanós (Argentina) / Jorge W. Feyraro (Argentina) / Agustín Squella (Chile) / Manuel Rivasoba y Rivasoba (Chile) / Fernando Vidal Ramírez (Perú) / Carlos Fernández Sarrategui (Perú) / Fernando de Trzaskowski (Perú) / Domingo García Belaunde (Perú) / Guillermo Figallo Adhionzein (Perú)

## COMITÉ DIRECTIVO

Walter Gutiérrez Carmacho  
DIRECTOR

César Landa Arroyo / Carlos Ramos Núñez / Javier Neves Mujica / Gastón Fernández Cruz / José Patricio Manchego / Juan Morales Goda / Carlos Mesia Ramírez / Víctor García Tama / Elvira Martínez Coco / Manuel Muro Rojas / Yun Vega Nere / Luis Brunaor-Arias Torres / Raúl Camero / Alfredo Bullard / Juan Espinoza Espinoza / Miguel Torres Méndez / Marianella Ledesma Norváz / Samuel Abad Yupanqui / Oswald Humdskopf Exebio

**GACETA  
JURIDICA**

AV. ANAGUAS DESDE 526 - MIRAFLORES / LIMA 10 - PERÚ

© (01) 710-8900 / TELEFAX: (01) 241-2323 • E-mail: ventas@gacetajuridica.com.pe • www.gacetajuridica.com.pe

# DIÁLOGO CON LA JURISPRUDENCIA

ACTUALIDAD, ANÁLISIS Y CRÍTICA JURISPRUDENCIAL

## DIRECTOR GENERAL

Walter Gutiérrez Carmacho

## DIRECTOR LEGAL

Manuel Muro Rojas

## COORDINADOR GENERAL

Federico Mesinas Montano

## JEFE DE JURISPRUDENCIA

Juan Carlos Esquivel Oviedo

## STAFF DE PROFESIONALES

Wilson Torrealba Rojas / Nelson Castro Argoso / Roger Marín Aceña / Gustavo Vergara Yáñez / Sofía Salinas Cruz / Gustavo Olayo Chávez / Edgar Figueroa Haza / Carlos Rodón Pantoja / Sara Campos Torres / Karla Larrosa Talleza / Fernando Rodríguez García / Álvaro García Montoya / Manuel Achuti Espinoza / Diana Torres Pizar / Carlos Bustan Alarcón / Rodrigo Delgado Capcha / Mariela Rodríguez Jiménez / Jorge Cecilia Ceballos / Diana Vilas Rojas / César Roque Cabanillas / Rosa Marambaño Cossio / Antonio Gómez Aguirre / Claudio Gómez Loayza

## COLABORADORES PERMANENTES

Juan Carlos Martín Urbina / Jorge Tayama Miyagasaki / Emán Bustamante Ovaydo / Eugenio Arias Deza / Jorge Luis González Bell / Luis Alajón Rosalendo / Marco Bustan Saavedra / Enrique Vera Riquelme / Javier Bakker Torres / Jorge Bustan Pacheco / César Alberto Ravella / César González Huari / Edvinho Luna Corchero / Francisco Morales Sánchez / Jorge Barros Caceres / Marcelo Ferreras Castañeda / César Nakagawa Sarayama / Percy García Casero / Percy Ravella Uscá / Hildebrando Castro Pizar / César / Luis Castillo Córdova / Percy Bustos Castro / Manuel A. Torres Cerezo / Esteban Brunaor-Arias Torres / Estudio Micaela & Amado Abogados / Esteban Gutiérrez & Asociados

## COLABORADORES

María Alejandra Chavez / Efraim Martín Toledo / Christian Guzmán Nazari / Edgar Cepeda Morales / Roberto Paredes Chumbi / Jorge Sanabreán de Marroy / Ricardo Benavente Collages / Francisco García Guzmán / César Mosquera Maza / Ana María Arellano Amador / Carlos Alberto Mathias López / Rolando Mantel Chung / Carlos Javier Rodríguez / Edward García Novara / Juan Antonio Rojas Casapando / Álvaro Martínez Zorano / César Paredes Rojas / Norma Paola Calvo Freyre / Luis Miguel Reyes Allano / Alberto del Carmen Silva Díaz / Fernando Toranzo Alvarado / Aldo Zola Villegas / Luciano Bauchi / Roberto Castellanos Aguilar / Dino Castro Cano Coto / Erika Cepeda Morales / Hildebrando Castro Pizar Díaz / Juan Carlos Cortés Caraballo / Jorge Dávila Ordóñez / Rudy Omar Elío Arroyo / Eloy Espinoza Saldivia / Daniela / Gerardo Ego / Hércules Escobar Rivera / Hugo Forno Flores / Leopoldo Garmara Wilchez / César González Valdez / Víctor García Tama / Leysler León Hilario / Miguel Mendoza Escobar / Juan Manuel Palacios / Biernulfo Morales Hervas / Juan Morales Goda / Eduardo Asanúa Ota Sosa / José Patricio Manchego / Manuel Pizarro Díaz / José Leonardo Paredes Pashiana / Luis Suárez Ovalles / Carlo Wagner Salcedo Córdova / Raúl Sarmiento Montano / Miguel Torres Méndez / José Carlos Ugoz Sánchez Moreno / José Urquiza Olivares / Luis Vicente Ravello / Juan José Smith-Vázquez Antezán / Hechta Landa Muro / Luis Torres Puccio (entre muchos otros)

## DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN

Karina Aguilar Laguna

Walter Baco Puente

## CORRECCIÓN DE TEXTOS

Fernando Pedro Carbajal Orduña / Julio César

Rojas Ramírez / Alex René Ortiz Alcántara

## DIRECTOR COMERCIAL Y DE MARKETING

César Zambrana Suárez

## DIRECTOR DE PRODUCCIÓN

Bonitz Bolaarte Gómez

DIÁLOGO CON LA JURISPRUDENCIA Nº 119  
PRIMERA EDICIÓN / AGOSTO 2008  
10000 EJEMPLARES

© Copyright GACETA JURIDICA S.A.  
PRIMER NÚMERO, JULIO 1996  
IMPRESIÓN EDITORIAL: EL BUHO E.I.R.L.  
SAN ALBERTO 201 - SURQUILLO  
LIMA 04 - PERÚ

NÚMERO  
**119**

AGOSTO  
2008

(\*) Gaceta Jurídica S.A. no se responsabiliza por los errores de impresión que se produzcan en las ediciones de esta publicación.

HECHO EL DEPÓSITO LEGAL EN LA BIBLIOTECA NACIONAL DEL PERÚ  
99 / 2002

ISSN VERSIÓN IMPRESA: 1812-9587

REGISTRO DE PROYECTO EDITORIAL: 3150/2208/008/18

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL.  
Derechos reservados. D. Leg. N° 822



## APUNTES SOBRE EL DERECHO DE SUPERFICIE<sup>(\*)</sup>

Joe NAVARRETE PÉREZ<sup>(\*\*)</sup>

NORMA ANALIZADA

CÓDIGO CIVIL  
ARTÍCULO 1030

*Puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo.  
Este derecho no puede durar más de noventinueve años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto.*

### JURISPRUDENCIA

"La regla general según la cual la propiedad de un predio comprende el suelo, el sub suelo y el sobresuelo, presumiéndose que lo que se encuentra en ellos pertenece al propietario del suelo se rompe con el derecho de superficie, en virtud del cual un tercero denominado superficiario, se encuentra facultado a tener y mantener en propiedad una construcción edificada en terreno de otro, por habérselo facultado así justamente el propietario del mismo (Cas. N° 4297-2001 Arequipa, 13/12/2002)".

### COMENTARIO

#### I. INTRODUCCIÓN

Tal como relata Rescigno<sup>(1)</sup>, una consolidada tradición escolástica comprende a la propiedad y a los otros derechos sobre las cosas en una sola categoría, los derechos reales

(de *res*, que quiere decir cosa). Los derechos reales según aquella enseñanza tienen los caracteres de la *assolutezza* y de la *immediatezza*: con el primero se entiende la posibilidad de hacer valer el derecho frente a todos los sujetos, mientras con el término de *immediatezza* quiere señalarse que el derecho real otorga al titular la directa satisfacción del interés a través de la cosa, sin que sea necesaria cooperación ajena.

El derecho real por excelencia es, sin duda alguna, el derecho de propiedad, ya que a través de aquel el titular del derecho goza de manera plena de los caracteres antes mencionados. Es así que, la oponibilidad se logra, por ejemplo, a través de diversos mecanismos de publicidad, tales como la posesión o la inscripción en un registro público, mediante los cuales se da cuenta a terceros de la titularidad de dicho derecho lográndose la oponibilidad *erga omnes*. Asimismo, la inmediatez la apreciamos a través del ejercicio directo de la propiedad que el titular del derecho puede hacer al usar y

(\*) A mamá Milagro y papá Luis por todo aquello que quisieron darme.

(\*\*) Miembro del Estudio Torres & Gayol Abogados. Asistente de Cátedra de Contratos - Parte General en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

(1) RESCIGNO, Pietro. *Manuale del Diritto Privato Italiano*. Undécima edición, Dott. Eugenio Jovene, 1997, p. 521. He preferido conservar los caracteres enunciados por el autor en el idioma original sin perjuicio de poder señalar que los mismos corresponden a la oponibilidad e inmediatez respectivamente.

### JURISPRUDENCIA CIVIL PATRIMONIAL

disfrutar del bien, realizando su interés sin necesidad de cooperación de otro sujeto<sup>(2)</sup>. "La realización del interés del sujeto relativo al aprovechamiento perpetuo de una cosa resulta jurídicamente asegurado mediante la concesión al titular de un conjunto de facultades que le permiten obrar directamente respecto del bien de que se trate, obteniendo así inmediatamente la realización de su interés (...). Obsérvese que el artículo 923 del Código expresamente dispone que el derecho de propiedad permite a su titular, entre otras cosas, usar y disfrutar del bien. Es oportuno observar también, que el propietario no requiere de la cooperación de nadie para extraer del bien la utilidad que este ha de procurar, puesto que las facultades que la ley le confiere le permiten valerse directamente del bien sin ninguna intermediación. Se trata de una situación jurídica subjetiva de ventaja autosuficiente (...)"<sup>(3)</sup>.

El presente trabajo examina la institución del derecho real de superficie, el cual es, como se verá, un derecho real derivado del derecho de propiedad. Por ello, en las líneas que siguen me propongo analizar dicho instituto del Derecho Civil al que no se le presta mucha atención, ya que se ve apabullado por institutos más clásicos como la propiedad y la posesión. Sean pues estas líneas una reivindicación a dicho derecho.

#### II. DERECHO DE SUPERFICIE

El Código Civil regula en el artículo 1030 el derecho de superficie prescribiendo que a través de él, el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. En tal sentido, el derecho de superficie permite que aquel sujeto que no es propietario del suelo tenga la posibilidad de construir sobre o bajo la superficie del suelo y que lo construido por aquel sea adquirido en propiedad de manera originaria. Asimismo, una vez terminado el plazo o extinguido el derecho de superficie (véase el numeral 4.2. del presente trabajo) la propiedad superficiaria es adquirida por el propietario del suelo, quien vuelve a gozar de todos los atributos de la propiedad.

Aquí debe hacerse dos precisiones. Primero, debemos entender dicha posibilidad de construir como un acto permitido por el Derecho, sin que por aquello se produzca una consecuencia de conflicto entre el propietario y el superficiario, y no como la mera posibilidad de construir ya que aquellos supuestos en los que un sujeto construye sobre la propiedad de otra sin tener legitimidad para aquello tiene consecuencias peculiares, las cuales pretenden regular y resolver

conflictos de intereses, señaladas en los artículos 941, 942 y 943 del Código Civil. Ahora bien, a aquello que se adquiere producto de la construcción, sobre o bajo la superficie del suelo, la doctrina le denomina propiedad superficiaria, denominación más que enunciativa para graficar la situación en la que a través del derecho de superficie el propietario del suelo ve reducidas sus facultades<sup>(4)</sup>.

Baste por ahora quedarnos con un par de ideas. La primera, que con el derecho de superficie puedo construir sobre o bajo la superficie del suelo, el cual obviamente no es mío. La segunda, que lo construido, es decir el producto final del ejercicio de mi derecho de superficie, es propiedad mía, la propiedad superficiaria, a pesar de que el suelo sea de otro. En la presente sección daré cuenta de los principales aspectos del derecho de superficie y en la siguiente de la propiedad superficiaria.

#### 1. Configuración del derecho

- Bien inmueble. El artículo 885 del Código Civil ha establecido que son bienes inmuebles el subsuelo, suelo y sobresuelo. Asimismo, aquel artículo señala que los derechos sobre bienes inmuebles inscribibles también son considerados como bienes inmuebles. Ahora bien, teniendo en cuenta que el derecho de superficie solo puede constituirse sobre un bien inmueble (a diferencia del usufructo que puede constituirse sobre bienes muebles e inmuebles), el mismo es un bien inmueble.
- Facultad de obrar y carácter temporal. Recordando lo señalado con anterioridad, el Código Civil establece que el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada. En tal sentido, las facultades de dicho derecho consisten en (i) poder realizar construcciones, ya sean en su interés o el del propietario, sobre o bajo el suelo de propiedad de otro sujeto, con su asentimiento previo, y (ii) que aquello que construya no sea adquirido por el propietario del predio, sino que forme parte de su patrimonio a título de propietario.

El carácter temporal del derecho de superficie es un dato que permite diferenciarlo de la propiedad misma, ya que si fuera perpetuo existirían pocos aspectos para realizar aquello. Es por ello que el segundo párrafo del artículo 1030 establece como plazo máximo los noventa y nueve años para la vigencia del derecho de superficie.

- Derecho real derivado. Ahora bien, como se habrá podido apreciar la facultad de construir y mantener la propiedad

(2) La correcta configuración del derecho de propiedad ha sido expuesta hace ya buen tiempo por ESCOBAR ROZAS, Freddy. "Mitos en torno a la contenido del derecho de propiedad, Análisis crítico del artículo 923 del Código Civil. En: *Ius Et Veritas*. N° 22, Lima, 2001.

(3) FORNO, Hugo. "Acercas de la noción de contrato". En: *Gaceta Jurídica*. Tomo 78-B, mayo, 2000, p. 19.

(4) ALPA, Guido, *Manuale di Diritto Privato*, cuarta edición, Dott. Antonio Milani, Padua, 2005, p. 455.

de lo construido son facultades que bien pueden reconducirse a las facultades generales de usar y disfrutar del bien objeto del derecho de propiedad. En tal sentido, el derecho de superficie se caracteriza por ser un derecho real derivado, denominación más que enunciativa para señalar que el mismo y su contenido "deriva" del derecho de propiedad.

El hecho de hacer "derivar" un derecho de otro derecho se basa en que de tal manera se puede hacer un uso más eficiente de los recursos y de tal modo lo que era un solo bien en el mercado pueda convertirse en varios bienes, cada uno con la posibilidad de obtener un retorno diverso en su explotación o uso, así como la posibilidad de que sus retornos sumados sean superiores al que se obtendría si es que mantuviéramos un solo derecho sobre un bien.

Todo aquello no hace más que poner en evidencia que el titular más eficiente del atributo de un derecho no es necesariamente el titular más eficiente de los demás atributos del mismo derecho<sup>(9)</sup>. Partiendo de aquella premisa, "desempaquetar" un derecho puede traer beneficios, ya que al asignar titularidades de diversos atributos según la valoración y el uso eficiente que pudiera hacer determinado sujeto del mismo se puede llegar a situaciones en las que se puede aprovechar de mejor manera un derecho<sup>(10)</sup>.

- d. Derecho sobre bien ajeno. El derecho de superficie es también un derecho sobre una cosa ajena (para seguir las denominaciones tradicionales), ya que el mismo se configura como la posibilidad de actuar sobre un bien propiedad de otro sujeto, pero legitimado por un derecho del cual sí se es titular. Es así que los derechos sobre cosa ajena "presuponen una escisión de una facultad del ámbito del derecho de propiedad, en el sentido que algunas de ellas son, por así decirlo, comprimidas, con el consentimiento o alguna vez contra la voluntad del propietario, a fin de permitir a un tercero ejercitar un derecho que tiene como contenido dicha facultad<sup>(11)</sup>.
- e. Superficie rústica y rural. Asimismo, debe señalarse que el Código Civil ha regulado el derecho de superficie en su versión rústica sin hacer mención de la superficie forestal.

En el caso de la primera, el propietario constituye el derecho de superficie a favor de un tercero, a fin de que el

mismo realice plantaciones sobre el predio de su propiedad y pueda aprovechar las plantaciones mismas o los frutos que de ella pudieran derivar, lo cual permite, entre otras cosas, reforestar y darle utilidad a tierras que en otras circunstancias no hubieran producido algo o hubieran producido menos. No obstante aquello, no se debe olvidar que la superficie forestal "debe coordinarse con los derechos colectivos medioambientales y de equilibrio ecológico, tanto en lo relativo a la forestación, corte de madera y erosión de suelos etc. (...) "<sup>(12)</sup>.

Algunas legislaciones como la argentina solo han regulado la superficie forestal tal como lo prescribe el artículo 1 de la Ley 25509 de dicho país, que señala: "créase el derecho real de superficie, constituido a favor de terceros, por los titulares del dominio o de condominio sobre un inmueble susceptible de forestación o silvicultura (...)".

Por su parte, la superficie rústica está referida a las edificaciones que el superficiario realice sobre o bajo el suelo del propietario y el consiguiente aprovechamiento económico de la construcción.

- f. Pago del canon. Teniendo en cuenta lo anterior, el propietario del suelo se verá imposibilitado de ejercer ciertas facultades que le correspondiesen si es que no hubiese constituido el derecho real derivado. La privación de dicha facultad puede traer como correlato que se establezca un pago, en dinero o en otro bien, por la atribución de dicho derecho.

En el caso se otorgue una contraprestación en dinero por atribución de dicho derecho, la misma podrá efectuarse de diversos modos. Por ejemplo, se podría pactar un pago al inicio de la atribución del derecho o pagos parciales teniendo en cuenta el plazo de vigencia del derecho de superficie. Por ejemplo, pagos parciales condicionados a las utilidades que se pudieran obtener por el uso del derecho de superficie o montos fijos. No obstante aquello, el Código Civil deja a las partes el establecimiento de dicha contraprestación, ya que no existe inconveniente alguno para que el derecho de superficie se constituya a título gratuito.

- g. Facultades del propietario del suelo. Ahora bien, teniendo en cuenta que la constitución del derecho de superficie implica solo la desmembración de alguno de los atributos o facultades del derecho de propiedad, el propietario

## JURISPRUDENCIA CIVIL PATRIMONIAL

del suelo mantiene a su favor los otros atributos de la propiedad, ya que "(n)o hay duda de que en virtud de este derecho, el dueño del suelo pierde, si bien temporalmente, todo derecho ya sea encima del suelo o debajo de él. Esto no excluye, sin embargo que dado que conserva la propiedad del suelo, pueda disponer de él libremente, sin que pueda resultar perjudicado el derecho de superficie establecido"<sup>(9)</sup>.

Es así que, el propietario del suelo puede vender la propiedad del suelo, constituir hipoteca sobre el mismo (no sería viable la constitución de anticresis debido a que en dicho caso el mecanismo de publicidad para otorgar efectos erga omnes al derecho está determinado por la posesión física del bien)<sup>(10)</sup>, constituir otro derecho de superficie en caso el primero se hubiese constituido solo sobre o bajo el suelo, donar la propiedad del suelo, otorgar una opción sobre la propiedad del terreno, así como todos aquellos negocios que no colisionen con el ejercicio del derecho del superficiario.

Tal como se verá en el numeral 5 del presente documento a fin de que el superficiario pueda oponer su derecho al nuevo adquirente será necesario que haya inscrito en los Registros Públicos su derecho de manera previa, lo que permitirá que el nuevo adquirente pueda tener la posibilidad de conocer las cargas que pesan sobre el inmueble objeto de la transferencia de la propiedad.

No obstante aquello, no cabe duda que si bien de manera teórica se pueden construir los supuestos antes señalados en la práctica algunos serán menos viables que otros<sup>(11)</sup>.

### 2. Función económica del derecho de superficie

La constitución y el correspondiente ejercicio del derecho de superficie tiene, entre otras funciones, permitir que aquel

sujeto que no puede o no quiere acceder a la propiedad de determinado predio pueda utilizarlo de manera tal que pueda aprovechar de todos los beneficios que habíamos al comienzo que produce la propiedad, sin necesidad de ser propietario y por ende sin la necesidad de afrontar los gastos que produce acceder a dicha condición.

Asimismo, permite acceder al uso de determinada construcción por determinado tiempo, sin necesidad de incorporar el precio del predio en el costo de dicha utilización, ya sea que se haga como propietario o como arrendatario (en ambos casos respecto de la propiedad superficiaria sobre la que hablaremos en la sección tercera del presente trabajo). En su caso, el costo de dicha utilización no incorporará el costo de adquirir la propiedad, sino el del canon pagado por la titularidad del derecho de superficie. "Sin duda, un inmueble urbano o rural sometido al derecho de superficie establece un **nuevo modo de producción** destinado a generar utilidad, favoreciendo al capital, que mediante una inversión menor (en relación a la compra del inmueble) puede generar un beneficio mayor"<sup>(12)</sup>.

También posibilita que quien carece de fondos necesarios o no quiere emprender nuevas explotaciones sobre su predio, pueda, sin desprenderse del mismo, darlo en superficie para que el superficiario realice alguna actividad que quizá necesiten de grandes inversiones o de una organización empresarial que no desea o no puede encarar el propietario. Al término de la superficie el *dominus* recuperará el derecho pleno sobre el suelo, tal vez enriquecido con importantes mejoras<sup>(13)</sup>.

Por su parte, el propietario del suelo podrá recibir una contraprestación por la constitución del derecho de superficie lo que hará que la propiedad que se encontraba subutilizada pueda producir una ganancia, sin perjuicio de la revalorización que tendrá el suelo una vez que el superficiario rea-

(5) La idea fue tomada de la nota 9 del siguiente artículo: ALFARO ÁGUILA-REAL, Jesús. *Los costes de transacción*. Disponible en: [http://www.estig.ipbeja.pt/~ac\\_direito/costes.pdf](http://www.estig.ipbeja.pt/~ac_direito/costes.pdf), visitado el 15 de junio de 2008.

(6) Al respecto, no debe considerarse que con dicho argumento propugnemos el "desempaquetamiento" de derechos ya que los mismos son más útiles en paquetes y si tuviéramos que empacarlos cada vez los costos de aquello serían mucho mayores.

(7) GAZZONI, Francesco. *Manuale di Diritto Privato*, 7ª edición, aggiornata, Edizioni Scientifiche Italiane, Nápoles, 1998, p. 237.

(8) GHERSI, Carlos A. "El derecho de superficie real de superficie, causa ilícita y ejercicio abusivo". En: *R. CEJ*, N° 25, abr/jun, Brasília, 2004, p. 44.

(9) CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos. "El derecho de superficie". En: *Estudios de Derecho Privado (reflexiones de un tiempo)*, I, Ediciones Jurídicas, Lima, 1994, p.178.

(10) La Ley 25.509 de la República Argentina ha establecido la limitación a la posibilidad de constituir derechos de garantía sobre el predio del propietario constituyente.

(11) Un supuesto interesante es aquel en el cual el titular del derecho de propiedad sobre el suelo hipoteca la propiedad del suelo a fin de garantizar determinada obligación. La pregunta inmediata es que si tenemos en cuenta lo prescrito en el artículo 1101 del Código Civil que establece que "la hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, (...), salvo pacto distinto (...)" se estaría también hipotecando la construcción que podría realizar el superficiario. Lamentablemente por las limitaciones de espacio no podemos dar mayor comentario sobre este supuesto.

(12) GHERSI, Carlos A. Ob. cit., p.44.

(13) CASSARI, Nelson G.A. y Daniel G. Luna (Ponentes). *XIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil*, Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario (Pontificia Universidad Católica Argentina), Facultad de Derecho de La Universidad Nacional de Rosario, Comisión 4: Derechos Reales: Superficie Forestal. Disponible en: [http://www.ucaderecho.org/civil4/Cassari-Luna%20\(Com.%204\).htm](http://www.ucaderecho.org/civil4/Cassari-Luna%20(Com.%204).htm), acceso el 5 de enero de 2008.

No obstante aquello los ponentes nos recuerdan en el mismo documento que "Sin embargo, no debe suponerse que el éxito de la superficie es automático. Díez-Picazo y Gullón (...) recuerdan que en el derecho español la superficie sigue sin vitalidad entre los particulares. Según el criterio de estos autores no se conseguirá el despegue de la misma del texto de las leyes a la práctica hasta que no cambie la mentalidad social que no concibe que la propiedad de lo plantado no conlleve la del suelo, ni que pueda obtenerse una renta simplemente de él (la contraprestación del superficiario).

Sin los convenientes incentivos, creemos que la superficie tendrá ese destino entre el común de la gente. Sí, en cambio, puede augurarse un mayor éxito en lo que hace a grandes emprendimientos con la intervención de operadores de envergadura.

lice las obras que estime pertinente o a las que hubiera obligado a construir en el acto constitutivo del derecho de superficie. "De esta forma, el derecho de superficie al colocarlo en el mercado se transforma en un valor de renta autónomo, como nuevo modelo de producción"<sup>(14)</sup>. Asimismo, el artículo 1031 del Código civil establece que en principio el derecho de superficie es transmisible, salvo que aquello se haya prohibido de manera expresa, con lo cual el derecho de superficie se convierte en un bien más transable en el mercado.

En resumen, la constitución del derecho de superficie no hace más que asignar de manera eficiente un bien, es decir, asignarlo a un uso más valioso a través del reconocimiento o atribución de dos situaciones jurídicas diversas respecto de un mismo bien, a fin de realizar intereses diversos (el del propietario y el del superficiario).

### 3. Principio de accesión y derecho de superficie

Tal como lo explica de manera adecuada la doctrina, la constitución del derecho de superficie implica la derogación del principio de accesión<sup>(15)</sup>. En tal sentido, dicha regla<sup>(16)</sup> establece que todo aquello que se construye o se incorpora al predio pertenece al propietario del mismo, sin importar quien haya construido fuese el propietario o un tercero, así lo prescribe, también, el artículo 938 del Código Civil al señalar que "(e)l propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él". En el caso del derecho de superficie, aquello no es así debido a que el superficiario puede construir por derecho propio sobre o bajo la superficie de un suelo que no es suyo sin que por ello lo construido ingrese al patrimonio del propietario del suelo.

Al respecto, tal como lo recuerda Paolo GALLO<sup>(17)</sup>, el derecho romano era caracterizado por una absoluta centralidad del derecho de propiedad, *specie immobiliare*, considerado absoluto (*dominium ex iure quiritium*); un importante colorido de lo absoluto del derecho de propiedad era la consideración del instituto de la accesión, en origen absolutamente inderogable, en virtud de cual cualquier cosa que era

construida o plantada sobre el suelo resultaba automáticamente adquirida por el titular del fundo mismo. En estas condiciones el derecho de superficie se ha evolucionado como derogación al principio de accesión, a fin de inhibir, al menos temporalmente, la operatividad de la accesión.

### 4. Constitución y extinción del derecho de superficie<sup>(18)</sup>

En el presente numeral me propongo dar cuenta de los modos de constitución y extinción del derecho de superficie, pero sin agotar la discusión que pudiera existir en cada modo, limitándonos solo a los que nos parecen más interesantes o no se requerirá mucha extensión para una explicación consistente (he excluido, por ejemplo, la posibilidad de adquirir el derecho de superficie por prescripción adquisitiva).

#### 4.1. Constitución del derecho de superficie

- El contrato. El artículo 1031 establece que la superficie "puede constituirse entre vivos o por testamento". Al respecto, es pacífico que en la primera forma de constitución (actos entre vivos) ubiquemos al contrato como principal forma de constitución de modo tal que a través del acuerdo de declaraciones de voluntad una de las partes constituya a favor de la otra un derecho real. No obstante aquello, resulta en alguna medida no pacífica la posibilidad de que el mismo se constituya a través de un acto unilateral.
- Los actos unilaterales. Lo anterior, tiene origen en un tema de mayor amplitud referido a la legitimidad de los sujetos de derecho para poder interferir en la esfera jurídica de otro, en nuestro caso el poder atribuir a otro sujeto un derecho real de superficie, lo que ha sido expuesto de manera clara por FORNO, siguiendo a SACCO, cuando nos dice que "o se acoge, el principio de la soberanía formal de la voluntad del sujeto sobre la propia esfera jurídica y se llega a la conclusión de que la esfera de un individuo no puede ser alterada -ni para mejorarla ni para empeorarla- por la declaración de otro (salvo, claro está, que esa injerencia esté justificada por una precedente relación entre las partes); o se acoge el

principio de la prevención de la lesión patrimonial injusta y se llega a la conclusión que la esfera jurídica ajena no pueda ser alterada para empeorarla por la declaración de otro"<sup>(19)</sup>.

En doctrina nacional, refiriéndose ya no a un tema contractual o de obligaciones sino de derechos reales, MEJORADA<sup>(20)</sup> ha examinado la posibilidad de que la hipoteca pueda ser constituida de manera unilateral. Para ello, empieza haciendo una diferenciación entre el título del derecho real y el derecho mismo que surge de la ejecución o cumplimiento del título. Así identifica cuatro títulos capaces de crear derechos reales: el contrato, el mandato judicial, la norma jurídica y el acto unilateral. Posteriormente el autor señala que la capacidad de estos hechos jurídicos (contrato, mandato judicial, norma legal y voluntad unilateral) para ser fuente de relaciones jurídicas depende a su vez de la existencia de normas que le otorguen tal capacidad.

En tal sentido examina las disposiciones del Código Civil, evidenciando que no existe en nuestro Código Civil norma alguna que establezca una facultad general de los privados para poder realizar actos unilaterales con efectos jurídicos. Posteriormente, examina disposiciones específicas de actos unilaterales que tienen efectos jurídicos frente a terceros, ante lo que concluye que solo cuando existe un interés público de parte del ordenamiento jurídico los actos unilaterales tienen efectos jurídicos (declaración de paternidad y gestión de negocios), mientras que cuando solo existe un interés privado la declaración unilateral no es suficiente para crear una relación jurídica (contrato a favor de tercero y donación)<sup>(21)</sup>.

Me permito discrepar de la opinión antes señalada, ya que no me parece exacto que se pueda determinar de las disposiciones examinadas que nuestro ordenamiento jurídico solo permita la constitución de derechos reales en aquellos casos en los que exista un interés público y como ejemplos tomo la disposiciones contenidas en el numeral 2 del artículo 1000 del Código Civil, que permite la constitución del derecho de usufructo por acto unilateral y el artículo 17 de la Ley 28677, Ley de la Garantía Mobiliaria<sup>(22)</sup>, que establece que se puede constituir garantía mobiliaria con la sola declaración unilateral del garante.

Además, en nuestro caso, la disposición establecida en el artículo 1031 del Código Civil señala que el derecho de superficie puede constituirse por "actos entre vivos", no limitando aquello solo a los contratos sino a dichos actos en general<sup>(23)</sup>.

- Testamento.- El Código Civil ha establecido de manera expresa que el derecho de superficie pueda ser constituido a través del acto de última voluntad. En tal sentido, atendiendo a aquello sobre la opinión que no existe impedimento alguno para que dicho derecho sea transferido también de dicho modo, debido a que el mismo forma parte del patrimonio del titular, siempre que no se hubiera pactado de modo expreso el no ser transferible.

#### 4.2. Extinción del derecho de superficie

La forma "natural" de extinción del derecho de superficie se da por el vencimiento del plazo por el que se otorgó por lo que el derecho real derivado deja de existir y el propietario goza nuevamente de todos los atributos de la propiedad, adquiriendo la propiedad superficiaria. El vencimiento del mismo puede deberse a que haya transcurrido el plazo máximo de noventa y nueve años o que haya vencido el plazo establecido en el negocio jurídico que lo atribuyó.

Consecuencias similares se producen en aquellos supuestos a través de los cuales mediante contrato, el propietario y el superficiario acuerdan dejar sin efectos la atribución del derecho de superficie. Atendiendo a lo señalado en el artículo 1313 del Código Civil, dicho contrato sería un mutuo disenso, tal como prescribe el referido artículo: "las partes que han celebrado un acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto". Otras formas de extinguir son la resolución por incumplimiento en caso de contratos y la consolidación. Sobre esta última haré algunos comentarios.

En primer lugar, es inapropiado utilizar el nombre de consolidación para denominar los supuestos en los cuales (i) el titular del derecho de propiedad adquiere el derecho de superficie, (ii) el superficiario adquiere la propiedad del suelo o (iii) un tercero adquiere tanto el derecho de propiedad como el derecho de superficie, debido a que la consolidación es una situación reservada para el ámbito del derecho de obligaciones, ya que consiste en el supuesto mediante el cual la condición de acreedor y deudor confluyen en un mismo sujeto produciéndose de tal manera la extinción de la obligación<sup>(24)</sup>.

No bastará, entonces, con la sola recepción legislativa. Se necesitará, además del cambio sociológico del que hablan los citados autores españoles, un legislador atento a solucionar de inmediato los problemas interpretativos que puedan darse en la práctica y, sobre todo, que la nueva figura sea acompañada de una normativa tributaria y administrativa adecuada".

(14) GHERSI, Carlos A. Ob. cit., p. 44.

(15) RESCIGNO, Pietro. Ob. cit., p. 526.

(16) Prefiero hablar de regla y no de principio, ya que al señalar que es posible su derogación se me hace difícil concebir que el propio ordenamiento o las partes pueden derogar un principio. Aquello, no porque no crea que las partes puedan a través de su autonomía privada derogar normas o reglas, sino precisamente debido a que pueden hacer aquello pero nunca derogar un principio. La estructura de un principio es diversa de una norma por lo que no creo que exista siquiera la posibilidad de derogar alguno. Para una explicación interesante de la diferencia entre principios y reglas, también aplicable al derecho civil, véase: ALEXY, Robert. "Sistema jurídico, principios y razón práctica". En: *Doxa*. Nº 5.

(17) GALLO, Paolo. *Il Diritto di Superficie*. Disponible en: [www.dirittoisweb.it](http://www.dirittoisweb.it), acceso el 12 de diciembre de 2007.

(18) No hemos considerado pertinente hacer referencia a la transmisión del derecho de superficie, salvo algunos pequeños comentarios, ya que aquello excedería los propósitos del presente trabajo. Para una visión interesante del tema, véase: ESCOBAR ROZAS, Freddy. "Apuntes sobre la circulación de los derechos reales derivados". En: *Ius et Veritas*. Nº 30, año 2005.

(19) FORNO, Hugo. "El contrato y la colaboración con la esfera jurídica ajena". En: *Ius et Veritas*, Nº 10, p. 194.

(20) MEJORADA CHAUCA, Martín. "¿Se puede constituir una hipoteca unilateralmente? Comentarios a la Resolución Nº P003-ORLC/TR del Tribunal Registral de la ORLC". En: *Ius et Veritas*, Nº 24, año 2002, p. 299.

(21) MEJORADA CHAUCA, Martín. Ob. cit., p. 300.

(22) Debe dejarse claro que dicha ley no estaba vigente al momento de la redacción del referido comentario.

(23) Parece aprobar dicha conclusión: ESCOBAR ROZAS, Freddy. Ob. cit.

(24) Artículo 1288 del Código Civil.- Por la compensación se extinguen las obligaciones recíprocas, líquidas, exigibles y de prestaciones fungibles y homogéneas, hasta donde respectivamente alcancen, desde que hayan sido opuestas la una a la otra. La compensación no opera cuando el acreedor y el deudor la excluyen de común acuerdo.

La posibilidad de extinción del derecho de superficie por la mal llamada consolidación es una característica propia de todos los derechos reales de goce. En nuestro caso, al concurrir en un solo sujeto la titularidad de ambos derechos se hace innecesaria la existencia de los dos, ya que uno de aquellos, el derecho de propiedad, engloba las facultades contenidas en el otro. "Habiendo terminado la contraprestación de intereses, y además la contraprestación de patrimonios, no es más configurable un derecho real de goce que restrinja y se contraponga al derecho de propiedad"<sup>(25)</sup>. Basta pensar en lo irrazonable que sería que el propietario tenga a su vez un derecho de usufructo sobre su propiedad y a favor de sí mismo. De igual modo, dicha situación se torna en inútil en los casos del derecho de superficie.

El referido modo de extinción de un derecho derivado ha sido tomado en cuenta por el legislador al momento de establecer los modos de extinción del derecho de usufructo, tal como se encuentra prescrito en el numeral 3 del artículo 1021. Hubiera sido apropiado que reposando todos los derechos reales derivados en un mismo sustrato se hubiese regulado los modos de extinción de los mismos en un solo artículo.

Finalmente, el artículo 1033 del Código Civil establece que "el derecho de superficie no se extingue por la destrucción de lo construido"<sup>(26)</sup>.

### 5. Inscripción registral del derecho de superficie

El artículo 137 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP-SN, Reglamento de inscripciones del Registro de Predios (en adelante, el "Reglamento"), prescribe que la inscripción del derecho de superficie dará lugar a la apertura de una partida especial.

Es decir, ante la solicitud de inscripción del derecho real de superficie, el registrador deberá aperturar una partida especial y diversa a la del predio sobre el cual recae dicho derecho, con la mención expresa de que se trata de una partida especial generada como consecuencia de la constitución de dicho derecho. Asimismo, debe precisarse en la partida especial la partida registral del predio sobre el cual recae el derecho de superficie.

Además y de manera simultánea a la apertura de la partida especial y la consiguiente inscripción del derecho de superficie, sobre la partida registral del predio sobre el que recae el derecho de superficie, se extenderá una anotación

de correlación en la que se indicará que se ha abierto una partida especial por la constitución de un derecho de superficie, tal como lo prescribe el artículo 138 del Reglamento.

Al respecto, no habiéndose establecido en el Código Civil alguna disposición que establezca que dicha inscripción es necesaria para constituir el derecho de superficie, debe entenderse que la misma es solo un mecanismo de publicidad que otorga oponibilidad frente a terceros y pretende resolver, en su caso, un conflicto entre los titulares de dicho derecho real.

Es así que, a fin de otorgar la oponibilidad frente a terceros, el Reglamento establece un conjunto de información que debe ser consignada en la partida de la superficie. Así, establece que se debe consignar:

- La indicación de si el derecho de superficie se concede sobre o bajo la superficie del suelo o de ambos.
- El plazo de duración.
- Si se constituye a título gratuito u oneroso, señalándose en este último caso la contraprestación a cargo del superficiario.
- El nombre del titular del derecho de superficie.
- El traslado de las cargas y gravámenes inscritos antes del derecho de superficie, si fuera el caso.

Respecto del contenido del asiento de la partida especial por el derecho de superficie, algunos comentarios:

- El artículo 138 del reglamento establece que además de la inscripción de consignar en la partida del derecho de superficie la información señalada en los numerales b), c) y d), la misma debe ser consignada en la partida registral del predio. No se entiende por qué no se prescribió que también conste en el asiento del predio la extensión del derecho de superficie, es decir, si el mismo se concede sobre o bajo la superficie del suelo o de ambos. Es más, dicha información es mucho más relevante en el caso del predio, ya que de aquella manera algún posible adquirente podrá conocer cuáles son las limitaciones con las que cuenta el derecho de propiedad que adquirirá.
- Me parece que es innecesaria la mención en el asiento si el derecho de superficie se constituye de manera onerosa o gratuita, ya que aquello debe corresponder a las partes, no existiendo algún motivo razonable de protección a terceros para que dicha información sea consignada en el

asiento (sin mencionar que me parece mucho más irrazonable el requerimiento de que en caso sea a título oneroso se señale cuál fue la prestación que se recibió a cambio). Una disposición parecida no se encuentra en la inscripción de otros derechos reales derivados como la servidumbre (artículo 139 del reglamento) o derechos reales de garantía como la hipoteca (artículo 109 del reglamento).

- Además, el artículo 138 del reglamento establece que se debe inscribir el "traslado de las cargas y gravámenes inscritos antes del derecho de superficie, si fuera el caso", es así que en caso haya existido antes de la constitución del derecho de superficie una hipoteca inscrita sobre el predio, la misma deberá inscribirse en la partida especial de la superficie a fin de que la construcción (y no el derecho de superficie) que se realice sobre el predio se encuentra también "gravada registralmente".

### 6. Derecho de preferencia, derecho de retracto y contratos preparatorios

Pienso que en los casos en los cuales se haya otorgado los derechos de superficie se podría otorgar derechos de preferencia o de tanteo a favor de ambos o de uno de los contratantes ya que a través de los mismos el sujeto que desee disponer de uno de los derechos, derecho de propiedad o derecho de superficie, deba ofertar en primer lugar al propietario o superficiario según convenga.

Aquello, sin perjuicio de que en caso no se haya pactado dicho derecho de preferencia se haga ejercicio del derecho de retracto que asiste tanto al superficiario como el propietario del bien tal como lo prescribe el numeral 5 del artículo 1599 del Código Civil. Como se recordará el derecho de retracto, tal como lo señala el artículo 1592 del Código Civil, "es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa", no pudiendo renunciar a tal derecho ninguno de los sujetos, tal como lo señala el artículo 1595 del Código Civil<sup>(27)</sup>.

Sobre el particular, se debe mencionar que no parece legítimo que se desee ejercer el derecho de retracto, establecido por ley, luego de que se hubiere rechazado la posibilidad de ejercer el derecho de preferencia que se hubiere otorgado, ya que en dichas situaciones el retrayente podría haber optado por adquirir el derecho enajenado en dicho momento pero no lo consideró adecuado.

Una circunstancia también importante es tomar en cuenta que en los casos de atribución del derecho de superficie podrían haberse celebrado contratos preparatorios de compraventa, ya sea de manera previa, simultánea o posterior

con lo que uno de los sujetos de la relación o ambos adquiriría el derecho de exigir la celebración de un contrato de compraventa, en caso de optar por el compromiso de contratar, o la facultad de comprar o vender de manera unilateral el derecho de propiedad o el derecho de superficie, en caso de haber optado por el contrato de opción.

### III. PROPIEDAD SUPERFICIARIA

La propiedad superficiaria, en mi opinión, no difiere, salvo la limitación temporal de la titularidad del derecho, en nada de la propiedad que todos conocemos. El propietario de lo construido, sobre o bajo la superficie del suelo, tiene las mismas facultades de todo propietario pudiendo usar y disfrutar del bien objeto de dicho derecho. Incluso, podría destruir lo construido y aquello no sería una conducta sancionable por el derecho ni daría lugar a la extinción del derecho de superficie, tal como lo establece el artículo 1033 del Código Civil. Además, a través de su poder de disposición puede disponer libremente de su derecho de propiedad, ya sea enajenándolo o gravándolo.

Es importante hacer un alto en la exposición. Tal como se recordará, habíamos mencionado que el Código Civil establecía que el derecho de superficie era transferible, salvo prohibición expresa, con lo que en principio el mismo podría ser transferido por su titular luego de constituido. No obstante aquello, nada dice el Código Civil respecto de la posibilidad de prohibir la transferencia de la propiedad superficiaria, por lo que atendiendo a la prohibición general señalada en el artículo 882 (no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita), la transferencia de la propiedad superficiaria no podrá ser limitada en el acto constitutivo del derecho de superficie.

Al respecto, surge una duda, ya que tal como señala el artículo 882 no se permite que se dé la prohibición cuando la misma se ha hecho contractualmente, pero qué pasaría si se llegara a aceptar la tesis de que el derecho de superficie puede ser constituido mediante acto unilateral, ¿será también aplicable dicha prohibición?

Asimismo, se podría hipotecar el bien objeto del derecho de propiedad superficiaria, es decir, lo construido. Ahora bien, la hipoteca sobre lo construido sobre o bajo la superficie del suelo no implicará que el suelo se haya hipotecado manteniéndose el suelo libre de toda afectación, lo que es lógico ya que el superficiario no se encuentra legitimado para poder afectar un derecho que no es suyo, es decir, el derecho de propiedad del suelo.

De lo dicho hasta aquí, podemos señalar que el Derecho reconoce el derecho de propiedad en cabeza de dos sujetos,

(25) GAZZONI, Francesco. Ob. cit., pp. 239-240.

(26) Tal como se recordará, según lo prescrito en el artículo 1137 del Código Civil: "(l) La pérdida de un bien puede producirse: (i) Por perecer o ser inútil para el acreedor por daño parcial, (ii) Por desaparecer de modo que no se tenga noticias de él o, aún teniéndolas, no se puede recobrar, (iii) Por quedar fuera del comercio". Otros ordenamientos como el italiano establecen la misma disposición, pero señalando que las partes pueden establecer que si lo construido se destruye se extinguirá el derecho de superficie.

(27) DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. "Derecho de retracto". En: *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Primera edición, Gaceta Jurídica, Lima, 1999, pp. 263-288.

es decir, que existen dos titulares del derecho de propiedad respecto de lo que en principio podría haber sido solo propiedad de un solo sujeto, ya que si solo un sujeto construyera sobre o bajo el suelo y además este fuera el propietario del suelo no existiría ninguna peculiaridad porque el propietario del suelo lo sería también de lo construido

Precisamente el derecho de superficie permite que la propiedad de un sujeto pueda ser compartida con otro, pero no en el sentido de existencia de cotitularidad de sujetos respecto de un mismo derecho de propiedad, sino de derechos de propiedad diversos en dos titulares también diversos, lo que trae como consecuencia que el aprovechamiento del bien se pueda realizar de una mejor manera (si no fuera así el propietario del suelo no constituiría el derecho de superficie), ya que si bien a un sujeto le interesa ser el propietario del suelo, no le interesa, al menos por ahora, ser el propietario de lo construido, y existe otro sujeto que en principio no le interesa ser el propietario del suelo, sino de lo que pueda construir sobre el mismo.

A diferencia de lo que sucede con el derecho de superficie que es como ya se dijo un derecho derivado y sobre cosa

ajena, el derecho de propiedad superficiaria no es un derecho derivado ni sobre cosa ajena. En mi opinión la propiedad superficiaria es un derecho de propiedad, un tipo de derecho de propiedad, amparado por el artículo 60 de la Constitución Política del Perú que establece en la última parte del primer párrafo que "(l)a economía nacional se sustenta en la coexistencia de **diversas formas de propiedad** y de empresa".

#### IV. CONCLUSIÓN

Luego de haber examinado algunos de los principales aspectos del derecho de superficie, puedo concluir señalando que el uso de dicho derecho permite una asignación eficiente de los atributos de la propiedad, partiendo de la premisa que no siempre el titular de un atributo de la propiedad es el titular más eficiente de los demás atributos de la misma. En tal sentido, a través de la asignación de dos situaciones jurídicas diversas, una derivada de la otra, se permite la realización de los intereses del propietario y del superficiario, situación que no hubiera sido posible si es que el propietario hubiera mantenido su derecho de manera íntegra y no hubiera hecho derivar de la misma otro derecho.

### Crónicas jurisprudenciales

#### Si un abogado que no se encuentra habilitado autoriza una minuta el contrato no se invalida

Si bien la Ley del Notario, determina que toda minuta debe contar, como requisito indispensable, con la autorización de un abogado; y el inciso 2 del artículo 286 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, señala que no puede patrocinarse al abogado que no se halle hábil conforme al estatuto del respectivo colegio; cabe señalar que ello no resulta suficiente para anular un acto jurídico celebrado, dado que lo esencial del acto jurídico es la manifestación de voluntad expresada por los contratantes, y que la función de autorizar la minuta por un abogado es una de revisión jurídica y no afecta ni determina la validez de un contrato de naturaleza consensual (*Cas. N° 119-2006 LIMA. Diálogo con la jurisprudencia N° 99. Entre corchetes*)

