

## PROPIEDAD PREDIAL

## PREDIAL PROPERTY



### ANÍBAL TORRES VÁSQUEZ<sup>1</sup>

Departamento de Derecho Privado, Facultad de  
Derecho y Ciencia Política,  
Universidad Nacional Mayor de San Marcos.  
Ciudad Universitaria Av. Venezuela  
S/N Lima- Perú  
E mail: anibal@etorresvasquez.com.pe;

anibalrpc@hotmail.com

Aceptado: 15-08-14

Aprobado: 10-10-14

SUMARIO: Resumen. Abstract. Palabras Claves. Key Words 1.- Generalidades 1.1.- Concepto de predio. 1.2. Clasificación. 2. Extensión de la propiedad predial. 2.1. El suelo. 2.2. El subsuelo. 2.3. El sobresuelo. 3. Bienes no comprendidos en el subsuelo. 3.1. Propiedad de los recursos naturales. 3.2. Propiedad de los yacimientos. 3.3. Propiedad de los yacimientos mineros. 3.4. Propiedad de los hidrocarburos. 3.5. Propiedad de los yacimientos y restos arqueológicos. 3.6. Dominio de las aguas. 4. Conclusión. Referencias bibliográficas.

### RESUMEN

El derecho del propietario de un predio comprende el suelo, el subsuelo y los aires, hasta donde pueda obtener una utilidad económica o moral, actual o futura, siempre que se ejercite en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Si el derecho del propietario del predio se limitara solamente al suelo, su dominio sería menos que inútil, pues no podría levantar construcciones, hacer edificaciones subterráneas, ni aun sembrar y plantar.

La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales renovables o renovables (minerales, hidrocarburos, agua, recursos eólicos,

solares, geotérmicos, el espectro radioeléctrico, etc.), los que constituyen patrimonio de la Nación (art. 66 de la Constitución) los yacimientos y restos arqueológicos, los cuales son patrimonio cultural de la Nación (art. 21 de la Constitución), y otros bienes regidos por leyes especiales.

### ABSTRACT

The right of an owner of a property includes soil, subsoil and the air, far can get a useful economic or moral, current or future, provided that you exercise in harmony with the common good and within the limits of the law. If

<sup>1</sup> TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Abogado y Doctor en Derecho. Profesor Principal. UNMSM. Investigador, ex Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política; ex miembro del Consejo Nacional de la Magistratura. Actualmente dicta Introducción al Derecho, Derecho Civil II (Acto Jurídico); Prescripción y Caducidad; y Derecho Civil V (Contratos: Parte General).

the right of the owner of the premises shall be limited only to the ground, his domain would be less than useless, because it could not raise constructions, make underground buildings, nor even sowing and planting. Ownership of the subsoil does not include natural resources renewable or renewable (minerals, hydrocarbons, water, wind, solar, geothermal resources, spectrum, etc), which are (article 66 of the Constitution) national heritage sites and archaeological remains, which are the cultural heritage of the nation (art. 21 of the Constitution), and other goods governed by special laws.

**Palabras clave:**

Predio, dominio público, dominio privado, suelo, subsuelo, sobresuelo, minerales, hidrocarburos, recursos hídricos.

**Key words:**

Property, public domain, private domain, soil, subsoil, passage, minerals, hydrocarbons, water resources.

**1. Generalidades**

**1.1. Concepto de predio**

El predio (del lat. Praedium: finca o fundo), denominado también finca, fundo, heredad, hacienda, propiedad territorial, es una extensión delimitada de terreno rústico o urbano, con edificación o sin ella. El predio es el bien inmueble por excelencia. Tiene gran relevancia económica. En épocas previas a la industrialización fue el símbolo de riqueza y prosperidad. La propiedad predial es el poder jurídico que permite gozar, disponer y reivindicar un predio, poder que está acordado y tutelado por el ordenamiento jurídico.

**1.2. Clasificación**

1) Por la naturaleza de sus propietarios, los predios pueden ser de dominio del Estado o de los particulares.

Los predios del Estado se distinguen en predios de dominio público y privado.

**I. Predios de dominio público**

Son los que están afectados a la utilidad pública (mar, playas, recursos naturales, palacio de justicia, etc.), o sea, al uso de todos, a un servicio a la comunidad o al interés nacional, por ello son inalienables (no pueden ser objeto de actos de disposición o gravamen), imprescriptibles (no se pueden adquirir por prescripción) e inembargables.

Algunos de estos bienes pueden ser entregados a particulares en concesión, v. gr., los recursos naturales, renovables o no renovables, son de dominio público en su fuente, pero una vez explotados por el concesionario pasan a ser de su dominio privado.

Los que hace que un bien del Estado tenga la condición de dominio público es su afectación al servicio y uso públicos, razón por la que se encuentran fuera del tráfico jurídico, no pueden ser adquiridos por los particulares. Sin embargo, el Estado, sin afectar el uso y goce popular del bien, puede conceder su uso exclusivo, bajo ciertas condiciones, por ejemplo, para instalar puestos de venta de mercaderías en ferias, para estacionamiento de vehículos, etc.

El Estado es un administrador de los predios de dominio público del Estado, reglamenta su uso por los particulares; carece de todas las facultades de un propietario, no los puede usar y disfrutar en exclusividad, no puede disponerlos o gravarlos, pero si puede reivindicarlos, hacer uso de los interdictos y acciones posesorias, puede disponer de sus frutos, v. gr., de los cortes de los bosques, puede conceder permisos para la realización de ciertas actividades, etc.

El art. 73 de la Constitución diferencia entre bienes de dominio público y bienes de uso público, entre los cuales existe una relación de género a especie:

A los bienes de dominio público nos hemos referido antes. Los bienes de uso público son los bienes de dominio público destinados a servicios públicos (colegios, hospitales, cuarteles del ejército, parques públicos, plazas, calles, puentes, caminos, etc.); no pueden ser transferidos



en propiedad, pero “pueden ser concedidos a los particulares conforme a la ley, para su aprovechamiento económico”. Por ejemplo, el Estado puede entregar un camino en concesión a una persona particular para que realice obras de mejoramiento y cobre un peaje a cada vehículo que circula, a fin de que recupere su inversión y obtenga una utilidad.

## II. Predios de dominio privado

Son los bienes del Estado que no están afectados a la satisfacción de intereses y finalidades públicas, se originan en un interés privado, por ello son alienables: pueden ser transferidos a particulares o entidades públicas, pueden ser gravados, embargados por los acreedores del Estado. El Estado tiene y puede ejercer sobre ellos sus derechos reales de propiedad, posesión, uso, superficie, usufructo, etc., como cualquier particular.

La Ley N° 29618 establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara la imprescriptibilidad los bienes inmuebles de dominio privado del Estado. La finalidad de esta ley es proteger la propiedad estatal de las invasiones y del tráfico ilegal de tierras.

Los bienes del Estado están regulados por la Ley N° 29151, Ley General de Bienes Estatales, publicada el 15.3.2008, su Reglamento dado por D.S. N°007-2008-Vivienda y la Ley Orgánica de Municipalidades.

El art. 954 del Código civil solamente se refiere a los bienes cuyos titulares son los particulares.

2) Por su ubicación y destino, los predios se clasifican en predios rústicos (agrícolas, ganaderos, forestales, etc.) y predios urbanos (residenciales, industriales, etc.). El Reglamento Nacional de Edificaciones, publicado el 8.6.2006, en la norma G40 da las siguientes definiciones:

- Terreno rústico: Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno no habitada para uso urbano y que por lo tanto no cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagües, abas-

tecimiento de energía eléctrica, redes de iluminación pública, pistas ni veredas.

- Terrenos eriazos: Son las tierras improductivas por falta o exceso de agua
- Terreno urbano: Es el predio habilitado para uso urbano, que cuenta con los servicios de accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, de desagüe, energía eléctrica, redes de iluminación pública. Ha sido sometido a un proceso administrativo para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas.
- La habilitación de un predio rústico en urbano comprende dos etapas: La aprobación del proyecto por la municipalidad y la recepción de obras. En cada una, la Municipalidad emite una resolución que puede inscribirse en Registro Público. Respecto de los terrenos urbanos, la Municipalidad emite el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.
- Áreas de expansión urbana. Son las tierras destinadas para futuras habilitaciones urbanas.

## 2. Extensión de la propiedad predial

Art. 954.- La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho (...).

El derecho del propietario comprende el suelo, el subsuelo y los aires, hasta donde pueda obtener una utilidad económica o moral, actual o futura, siempre que se ejercite en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Si el derecho del propietario del predio se limitara solamente al suelo, su dominio sería menos que inútil, pues no podría levantar construcciones, hacer edificaciones subterráneas, ni aun sembrar y plantar<sup>2</sup>.

En el Derecho romano se afirmaba que el propietario del suelo tiene además el derecho ex-

2 Musto, Néstor Jorge, Derechos reales, t. I, 1ra. reimpresión, Astrea, Buenos Aires, 2007, p. 397.

clusivo sobre todo el espacio aéreo y sobre todo el subsuelo que corresponden a la superficie de su propiedad. La fórmula atribuida a Cino de Pistoia y adoptada por los prácticos de la época medioeval decía: *qui dominus est soli, dominus est usque ad coelum et usque ad íferos*. Esta máxima que marca lo ilimitado del señorío sobre lo que está por encima y por debajo de la superficie del predio, “solo puede aceptarse como expresión hiperbólica de la extensión del dominio en sentido perpendicular al suelo, mas no en su infinidad: lo ilimitado del señorío, lo que está encima o debajo de la superficie del fundo de que se es propietario sólo denota la indeterminación del confín de su poderío”<sup>3</sup>.

En el mundo moderno no es admisible pensar que la propiedad se puede extender más allá de donde resulte aprovechable para el propietario<sup>4</sup>; no se puede afirmar, razonablemente, que se es dueño de una porción infinita de firmamento y del subsuelo, de ahí la necesidad de determinar la extensión del dominio en altura y profundidad. Por ello, el art. 954 sienta el principio de la extensión de la propiedad del predio al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial (suelo) y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho, dentro de los límites de la ley. Dentro de los límites de la ley, la propiedad se extiende hacia arriba y hacia abajo hasta donde el propietario pueda extraer cualquier ventaja. Adonde quiera que llegue el titular, la propiedad irá detrás. El propietario no puede prohibir, sin embargo, intromisiones extrañas que hayan de practicarse a tal altura o profundidad que él no tenga interés en excluirlas.

### 2.1. El suelo

El suelo constituye el objeto principal, el asiento por excelencia de la propiedad territorial<sup>5</sup>. En

3 Cit. de Laquis, Manuel Antonio, *Derechos reales*, t. II, reimpresión, Depalma, Buenos Aires, 2000, p. 96.

4 Borda, Guillermo A., *Manual de Derechos reales*, Perrot, Buenos Aires, 1976, p. 151.

5 Josserand, Louis, *Derecho civil*, t. I, vol. III, *La propiedad y otros derechos reales y principales*, trad.

el plano horizontal la propiedad está delimitada mediante elementos materiales (hitos, mojones, etc.) que lo separa de otro predio adyacente perteneciente a otra propiedad privada o pública.

Los límites horizontales de un predio se fijan en relación al suelo y están dados por el área, medidas perimétricas y linderos que los separan de otros predios colindantes. Se establecen mediante el deslinde y amojonamiento extrajudicial o judicial.

Cuando el predio está registrado, los confines horizontales deben constar con toda precisión en el registro de predios. Conforme al art. 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, publicado el 3.5.2013, el asiento de inmatriculación contendrá: a) La naturaleza del predio, indicándose si es urbano o rústico, en este último caso si es rural o eriazó; b) El departamento, provincia y distrito donde se encuentra. En el caso que el predio a inmatricular esté ubicado en más de un distrito debe indicarse los nombres de los distritos correspondientes; c) Para el caso de predios urbanos: el área, linderos, medidas perimétricas y colindancias (por el frente, por la derecha entrando, por la izquierda entrando y por el fondo); su ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, siempre que se cuente con dicho dato; calle y numeración o lote, manzana, etapa, urbanización, sector, zona o grupo; así como cualquier otra circunstancia que sirva para distinguirlo de otro. El área y las medidas perimétricas deberán estar expresadas conforme al Sistema Métrico Decimal; d) Para el caso de predios rurales se indicará: el código de referencia catastral, área expresada en hectáreas (hás.) y con 04 decimales, perímetro expresado en metros (m); centroide y ubicación georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al datum y proyección en coordenadas oficiales, en caso de contarse con este último dato. Asimismo se consignará el nombre del predio, de Santiago Cunchillos y Materola, Bolsch, Buenos Aires, 1950, p. 81.



sector, valle de ser el caso, linderos y medidas perimétricas en el supuesto del tercer párrafo del artículo 20 y cualquier otra información que permita identificar plenamente el predio que se inscribe.

#### **A. Saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas de un predio registrado**

La imprecisión en el área y linderos de un predio origina la necesidad de hacer el deslinde con los predios contiguos.

Diversas son las causas que originan la discrepancia entre la realidad física de los inmuebles y lo registrado, por ejemplo, el nacimiento del registro de la propiedad inmueble sin un catastro; las antiguas inmatriculaciones de inmuebles sin contar con memorias descriptivas ni planos; la falta del catastro de la totalidad de los inmuebles; la falta de coordinación entre las municipalidades y los registros públicos; los informes catastrales del registro con omisión del trabajo de campo; la doble inmatriculación de un mismo inmueble; las partidas registrales antiguas en las que los límites de las propiedades se consignan con referencias geográficas (un riachuelo, un cerro, etc.).

Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos: Rectificación por mutuo acuerdo; procedimiento judicial; procedimiento notarial; procedimiento registral.

##### **A.1 Rectificación por mutuo acuerdo**

El saneamiento de la propiedad inmueble de particulares está regulado en la Ley N° 27333, la cual establece que el saneamiento debe efectuarse “mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el

área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda” (art. 13.1). La Resolución N° 142-2005-SUNARP-TR-T de 15.8.2005 establece “que los terceros que pueden ser afectados son únicamente aquellos propietarios del o los predios colindantes con los linderos rectificados. Carecería de todo sentido exigir la intervención de aquellos que aun siendo terceros, no verían afectado su derecho por la rectificación”. Por tanto, no es exigible la intervención de todos los colindantes, siendo suficiente que intervengan los colindantes de los linderos objeto de rectificación que puedan verse afectados por el saneamiento.

El Tribunal Registral, en el Pleno N° XIX en el 2006, que acoge la posibilidad de rectificación por error de cálculo, ha resuelto: “es inscribible la rectificación de área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visado por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el área de catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna”.

Rectificación por renuncia a la propiedad de una parte del predio. El abandono, llamado también derrelicción, es un acto jurídico unilateral no recepticio del propietario, por el cual manifiesta expresamente su voluntad de renuncia, con indicación del área, linderos y medidas perimétricas, adjuntando el plano de ubicación y perimétrico. El abandono del bien para que pueda ser inscrito en el Registro Público debe constar de instrumento público.

Rectificación por disminución de área. La Resolución N° 1188-2010-SUNARP-TR-L del 17.8.2010 establece: “Procede la rectificación del área de un predio, así como sus medidas perimétricas, con la presentación de la escritura pública donde interviene solo el titular registral, acompañado de los respectivos planos de ubicación y perimétrico, autorizados por la municipalidad; siempre que en dicha rectificación

se disminuya el área inscrita y la nueva área se ubique íntegramente dentro de la partida del predio sin afectar a terceros”.

#### **A.2 Saneamiento notarial**

La Ley N° 27333, Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencias Notarial, regula el saneamiento notarial utilizando el procedimiento no contencioso a que se refieren los artículos 504 y siguientes del CPC. Para acogerse a este procedimiento se requiere que el área de la realidad física del predio sea inferior al área registrada, o que siendo superior se cuente con una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley N° 27157.

El notario competente es el de provincia donde se encuentra ubicado el inmueble. El procedimiento notarial es el siguiente: La solicitud de saneamiento debe contar con firma de abogado y de testigos mayores de 25 años, y estar acompañada del plano perimétrico y de ubicación visado por la municipalidad respectiva. El notario califica la solicitud. Se publican avisos en el diario El Peruano y en otro de circulación nacional, por tres veces consecutivas con intervalos de tres días hábiles; la publicación debe contener un resumen de la solicitud, con indicación del nombre y dirección del notario donde se efectúa el trámite. La notificación a los colindantes. Colocación de carteles en el inmueble. Constatación notarial del inmueble con extensión de un acta que contendrá la descripción y características del inmueble y la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes. La extensión de la escritura pública que contendrá: la solicitud, los avisos y el acta de presencia, y otros instrumentos que el notario o el solicitante consideren necesarios.

Si se presenta oposición se da por finalizado el procedimiento.

La solicitud puede anotarse preventivamente, a cuyo efecto el notario oficia al Registro solicitando la anotación preventiva con copia certifi-

cada de la solicitud sin incluir anexos ni medios probatorios y copia certificada de los planos de ubicación y localización del predio (Resolución N° 490-2003-SUNARP/SN).

#### **A.3 Saneamiento judicial**

El procedimiento para el saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas de un terreno se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del CPC. Toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros se tramita en esta vía. Si, durante la tramitación del procedimiento notarial o del procedimiento registral se produjese acuerdo entre los propietarios podrá otorgarse la escritura pública de saneamiento por mutuo acuerdo, dándose por concluido el proceso iniciado”.

#### **A.4 Saneamiento catastral y registral**

Por Ley N° 28294 se creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios. El Catastro de predios es el inventario físico de los predios orientado a un uso multipropósito, y se encuentra constituido por la suma de predios contiguos que conforman el territorio de la República, a los cuales se les asigna un Código Único Catastral con referencia al titular o titulares del derecho de propiedad del predio. La Municipalidad (como ente generador del catastro) asigna el Código Único Catastral al predio y el Registrador inscribe dicho Código en el asiento respectivo.

El Registro de Predios contiene información que otorga fe pública registral y garantía de seguridad jurídica a todos los titulares de los predios inscritos. El Registro de Predios utiliza el Código Único Catastral para identificar el predio. La información sobre predios en el Registro, está respaldada por la información catastral.

Es incompatible la inmatriculación de un predio que se superpone a otro previamente registrado. La inmatriculación de un predio se inscribirá previo el informe técnico del área de Catastro.

El art. 60 del D.S. N° 005-2006-JUS, Reglamen-



to de la Ley N° 28294, regula el saneamiento catastral y registral de predios inscritos en el Registro de Predios, ubicados en zonas catastradas y en zonas no catastradas, en este último caso cuando se hayan acogido a la verificación catastral, siempre que exista discrepancias entre la información registral y la catastral. El saneamiento catastral y registral está a cargo de la Sunarp. El saneamiento tiene como objetivo rectificar las inexactitudes y actualizar la información registral de un predio, adecuándola a la realidad física.

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, publicada el 19.5.12, regula las correcciones de inexactitudes provenientes de errores en el asiento o partida registral. Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Pueden proceder de oficio cuando adviertan la existencia de errores materiales. La rectificación de errores de concepto procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

Corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales (art. 2013 del Código civil).

## 2.2. El subsuelo

La propiedad predial se extiende en el subsuelo hasta donde le sea útil al dueño, siempre que lo ejerza en armonía con el interés común y dentro de los límites de la ley. Por ejemplo, puede construir los cimientos para sus edificaciones, realizar edificaciones subterráneas, construcción de silos, cavar pozos de agua, etc. El propietario del suelo no puede oponerse a las actividades de terceros en el subsuelo que no tenga interés en excluir.

Los recursos naturales, yacimientos, restos arqueológicos y otros bienes excluidos por ley, que se encuentren en el subsuelo, no pertene-

cen al dueño del suelo sino al Estado. El art. 66 de la Constitución prescribe que “los recursos naturales, renovables y no renovables, son patrimonio de la nación. El Estado es soberano en su aprovechamiento. Por ley orgánica se fijan las condiciones de su utilización y de su otorgamiento a particulares. La concesión otorga a su titular un derecho real, sujeto a dicha norma legal”.

## 2.3. El sobresuelo

El derecho del propietario del suelo se extiende al sobresuelo (aires o espacio aéreo sobre la superficie) hasta donde le sea útil, siempre que lo ejerza en armonía con el interés común y dentro de los límites de la ley. El propietario tiene la facultad de extender en él sus construcciones hasta los límites máximos permitidos por ley, y puede también demandar la demolición de las obras del vecino que a cualquier altura avancen sobre ese espacio o cortar las ramas que lo invadan.

Un sector de la doctrina sostiene que el espacio aéreo o aires sobre el suelo no puede ser objeto de propiedad. Por ejemplo, Gurfinkel<sup>6</sup> afirma: “En realidad no se trata de la propiedad del espacio, por cuanto el espacio no es una cosa desde el punto de vista físico y, por ende, no puede constituir el objeto ni de la posesión ni de los derechos reales; se trata de un concepto de relación en tanto las cosas ocupan un lugar en el espacio”. Sin embargo, el ordenamiento jurídico establece que el propietario del suelo los es también del sobresuelo: este tiene la calidad de bien inmueble (art. 885.1), forma parte de la propiedad predial (art. 954) y puede pertenecer a propietario distinto del dueño del suelo (art. 955). El art. 63 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) aprobado mediante Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3.5.2013, dispone: “Cuando en el Reglamento Interno se establezca la reserva de aires de la edificación, ésta podrá independizarse como

6 Gurfinkel de Wendy, Lilian N., *Derechos reales*, t. I, Nelson G. A. Cossari – Daniel G. Luna - Ricardo J. Saucedo – Luis María Vives (colaboradores), Perrot, Buenos Aires, 2010, p. 295.

sección de dominio exclusivo siempre que se le asigne porcentaje de participación de los bienes comunes. En este caso la independización procederá, siempre que cuente con área proyectada de acceso. El Reglamento Interno puede establecer reserva de aires sin independización, en cuyo caso esta circunstancia consta en asiento específico correspondiente a la partida registral del predio matriz, o de otra partida vinculada”.

El crecimiento constante de la población y la falta de terrenos urbanos ha determinado que las ciudades en vez de crecer horizontalmente crezcan en forma vertical. El propietario del predio tiene derecho a edificar o sobreelevar lo ya edificado incrementando el área de su propiedad, o levantar nuevos pisos o departamentos independientes sobre lo ya edificado hasta el límite de los planes urbanísticos que impiden su elevación a mayor altura o dar al techo (aires) de su propiedad cualquier otra utilidad como destinarlo a terrazas, avisos publicitarios, etc., o puede independizar el sobresuelo (los aires) para que cuente con su respectiva partida registral, y así poder enajenarlo total o parcialmente, vendiéndolo, permutándolo, entregándolo en anticipo de herencia, etc.

En una edificación por pisos, sujeta al régimen de la propiedad horizontal (Ley 27157), la azotea constituye zona común cuando no se ha previsto lo contrario. Sin embargo, el régimen de zona común de la azotea puede ser sustituido por el régimen de propiedad exclusiva, requiriéndose para ello una votación favorable de las dos terceras partes de la junta de propietarios de las diferentes secciones que integran la edificación (art. 5.7, 2do párrafo de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN), en aplicación el art. 47.1 de la Ley N° 27157, por el cual la junta de propietarios tiene la representación conjunta de todos ellos, por lo que sus acuerdos los vinculan aun cuando no sean unánimes.

El derecho del ejercicio útil del espacio aéreo sobre el suelo tiene limitaciones legales, por ejemplo, el propietario no puede oponerse a la libre navegación aérea (art. 18 de la Ley N° 27261). La Ley N° 27972 (Ley Orgánica de Mu-

nicipalidades) faculta a las municipalidades a imponer limitaciones a la propiedad privada a fin de que las construcciones no sobrepasen las alturas máximas permitidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, y en general que la propiedad se use en armonía con el bien común (art. 88 y ss.).

### 3. Bienes no comprendidos en el subsuelo

Art. 954 (...) La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

Los recursos naturales son patrimonio de la Nación. No pueden ser objeto de propiedad particular.

#### 3.1. Propiedad de los recursos naturales

##### a) Regulación legal

La Constitución prescribe que “los recursos naturales, renovables y no renovables, son patrimonio de la Nación. El Estado es soberano en su aprovechamiento. Por ley orgánica se fijan las condiciones de su utilización y de su otorgamiento a particulares. La concesión otorga a su titular un derecho real, sujeto a dicha norma legal” (art. 66)<sup>7</sup>.

El segundo párrafo del art. 954 señala que “la propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y los restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales” (segundo párrafo del art. 954).

La Ley N° 28611, Ley General del Ambiente, establece que los recursos naturales constituyen Patrimonio de la Nación. Su protección y conservación pueden ser invocadas como causa de necesidad pública, conforme a ley (art. 5).

<sup>7</sup> Constitución de 1979; Art. 118. Los recursos naturales, renovables y no renovables, son patrimonio de la nación. Los minerales, tierras, bosques, aguas y, en general, todos los recursos naturales y fuentes de energía, pertenecen al Estado. La ley fija las condiciones de su utilización por éste y de su otorgamiento a los particulares.



Por Ley N° 26821, publicada el 26.6.1997, Ley Orgánica para el Aprovechamiento Sostenible de los Recursos Naturales, se regula el régimen de aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, en tanto constituyen patrimonio de la Nación, estableciendo sus condiciones y las modalidades de otorgamiento a particulares, en conformidad con los artículos 66 y 67 de la Constitución y en concordancia con el Código del Medio Ambiente y los Recursos Naturales y los convenios internacionales ratificados por el Perú

#### b) Concepto

Se consideran recursos naturales a todo componente de la naturaleza, sin alteración humana, susceptible de aprovechamiento para la satisfacción de las necesidades de las personas, con valor económico actual o potencial (aguas, recursos eólicos, solares, geotérmicos, el espectro radioeléctrico, minerales, petróleo, gas, carbón, bosques, peces, aves, etc.).

El art. 3 de la Ley 26821 considera recursos naturales a “todo componente de la naturaleza, susceptible de ser aprovechado por el ser humano para la satisfacción de sus necesidades y que tenga un valor actual o potencial en el mercado”, tales como: las aguas, la diversidad biológica, los recursos genéticos y los ecosistemas que dan soporte a la vida; los recursos hidrocarbúricos, hidroenergéticos, eólicos, solares, geotérmicos y similares, la atmósfera y el espectro radioeléctrico, los minerales.

#### c) Clasificación

Los recursos naturales se clasifican en renovables y no renovables.

Los recursos renovables no se agotan con su utilización, debido a que vuelven a su estado original o se regeneran a una tasa igual o mayor a la tasa con la que disminuyen por su utilización (agua, viento, radiación solar, energía hidráulica, energía térmica, bosques, frutales naturales, peces, etc.). Ciertos recursos renovables pueden dejar de serlo si su tasa de utilización es tan alta que evite su renovación, lo que exige un uso ra-

cional que permita su sostenibilidad (la pesca, la tala de los bosques, etc.).

Los recursos no renovables no pueden ser producidos, cultivados, regenerados o reutilizados. Existen en cantidades fijas o no pueden ser recreados por la naturaleza en periodos geológicos cortos (minerales, petróleo, gas, depósitos de agua subterránea, etc.). Se denominan reservas a los contingentes de recursos que pueden ser extraídos con provecho.

#### d) Otorgamiento de derechos sobre los recursos naturales

La Constitución prescribe: “El Estado determina la política nacional del medio ambiente. Promueve el uso sostenible de los recursos naturales” (art. 67).

El desarrollo sostenible conduce al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de vida y al bienestar social sin agotar la base de los recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus necesidades. Corresponde al Estado planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación o sustitución, además debe prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados.

Los recursos naturales no son apropiables por los particulares, salvo la tierra que puede ser objeto de propiedad privada o comunal<sup>8</sup>.

Los habitantes, especialmente los de las comunidades campesinas y nativas, pueden beneficiarse, gratuitamente y sin exclusividad, de los recursos naturales de libre acceso del entorno adyacente a sus tierras, para satisfacer sus nece-

<sup>8</sup> Constitución: Art. 88. El Estado apoya preferentemente el desarrollo agrario. Garantiza el derecho de propiedad sobre la tierra, en forma privada o comunal o en cualquier otra forma asociativa. La ley puede fijar los límites y la extensión de la tierra según las peculiaridades de cada zona. Las tierras abandonadas, según previsión legal, pasan al dominio del Estado para su adjudicación en venta.

sidades y usos rituales, siempre que no existan derechos exclusivos o excluyentes de terceros o reserva del Estado.

El art. 5 de la Ley 28736, Ley para la protección de los pueblos indígenas u originarios en situación de aislamiento y en situación de contacto inicial, establece que “las reservas indígenas para los pueblos indígenas en situación de aislamiento o de contacto inicial son intangibles en tanto mantengan tales calidades”. En ellas “no se otorgarán derechos que impliquen el aprovechamiento de recursos naturales”, salvo con fines de subsistencia de los pueblos que las habitan. En caso de ubicarse un recurso natural susceptible de aprovechamiento cuya explotación resulte de necesidad pública para el Estado, se procederá de acuerdo a ley”.

Las comunidades campesinas y nativas tienen preferencia en el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales de sus tierras, debidamente tituladas, salvo expresa reserva del Estado o derechos exclusivos o excluyentes de terceros.

Conforme a la Ley 26821, los recursos naturales pueden ser entregados por el Estado a los particulares para su aprovechamiento sostenible. La entrega se realizará mediante las modalidades establecidas por ley para cada recurso natural. El Estado conserva el dominio de los recursos naturales, así como los frutos y productos mantenidos en su fuente. Los frutos y productos obtenidos corresponden al titular del derecho de concesión.

Por ley dictada para el aprovechamiento sostenible de cada recurso natural se precisa las condiciones, términos, criterios y plazos para el otorgamiento de derechos, incluyendo la retribución al Estado por su otorgamiento, mantenimiento del derecho de vigencia, las condiciones para su inscripción en el registro correspondiente y la posibilidad de su cesión.

La concesión aprobada por ley otorga al concesionario el derecho de uso y disfrute del recurso natural concedido y, en consecuencia, la propiedad de los frutos y productos a extraer.

Las concesiones son bienes incorporales regis-

trables. Pueden ser objeto de disposición, hipoteca, cesión y reivindicación, conforme a las leyes especiales. La concesión, su disposición y constitución de derechos reales sobre ella deberán inscribirse en el registro respectivo.

Pueden concederse diversos títulos de aprovechamiento sostenible sobre un mismo recurso natural, especificando la prelación de derechos y demás normas necesarias para el ejercicio efectivo de tales derechos.

#### e) Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales

El aprovechamiento sostenible implica el manejo racional de los recursos teniendo en cuenta su capacidad de renovación, evitando su sobreexplotación y reponiéndolos cualitativa y cuantitativamente, de ser el caso.

El aprovechamiento sostenible de los recursos no renovables consiste en la explotación eficiente de los mismos, bajo el principio de sustitución de valores o beneficios reales, evitando o mitigando el impacto negativo sobre otros recursos del entorno y del ambiente.

### 3.2. Propiedad de los yacimientos

Los yacimientos (del latín *iacere*) son lugares donde se hallan grandes concentraciones de minerales, petróleo, gas (yacimientos geológicos), restos arqueológicos (yacimientos arqueológicos), paleontológicos (yacimientos paleontológicos).

### 3.3. Propiedad de los yacimientos mineros

Conforme al DS N° 014-92-EM, Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería (D. Leg. 109), los recursos minerales que se encuentren en el suelo y en el subsuelo del territorio nacional pertenecen al Estado, cuya propiedad es inalienable e imprescriptible. Su aprovechamiento se realiza a través de la actividad empresarial del Estado y de los particulares, mediante el régimen de concesiones (art. II). Las actividades mineras de cateo, prospección y comercializa-



ción se realizan exclusivamente bajo el sistema de concesiones (art. VII).

El cateo es la actividad que conduce a poner en evidencia indicios de mineralización por medio de labores mineras elementales. La prospección es la investigación que conduce a determinar áreas de posible mineralización. La exploración es la actividad minera tendiente a demostrar las dimensiones, posición, características mineralógicas, reservas y valores de los yacimientos minerales. La explotación es la actividad de extracción de los minerales.

El cateo y la prospección son libres en todo el territorio nacional. No podrán efectuarse por terceros en áreas donde existan concesiones mineras, áreas de no admisión de denuncias y terrenos cercados o cultivados, salvo previo permiso escrito de su titular o propietario. Es prohibido el cateo y la prospección en zonas urbanas o de expansión urbana, en zonas reservadas para la defensa nacional, en zonas arqueológicas y sobre bienes de uso público, salvo autorización previa de la autoridad competente (art. 2).

Las actividades de exploración, explotación, beneficio, labor general y transporte minero son ejecutadas a través de concesiones (art. 7).

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

La concesión minera es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentra ubicada. Otorga a su titular un derecho real, consistente en la suma de los atributos que la ley reconoce al concesionario.

<sup>9</sup> TUO de la Ley General de Minería: Art. 11. La unidad básica de medida superficial de la concesión minera es una figura geométrica, delimitada por coordenadas UTM, con una extensión de 100 hectáreas, según el Sistema de Cuadrículas que oficializará el Ministerio de Energía y Minas.

El Estado tiene el derecho a ejercer todas las actividades en la industria minera (art. 24).

La norma del art. 37 establece: “Los titulares de concesiones, gozan de los siguientes atributos:

1. En las concesiones que se otorguen en terrenos eriazos, al uso minero gratuito de la superficie correspondiente a la concesión, para el fin económico de la misma, sin necesidad de solicitud adicional alguna.

2. A solicitar a la autoridad minera el derecho de uso minero gratuito para el mismo fin, sobre terrenos eriazos ubicados fuera de la concesión.

3. A solicitar a la autoridad minera, autorización para establecer servidumbres en terrenos de terceros que sean necesarios para la racional utilización de la concesión. La servidumbre se establecerá previa indemnización justipreciada si fuere el caso. De oficio o a petición del propietario afectado, la autoridad minera dispondrá la expropiación si la servidumbre enerva el derecho de propiedad.

4. A solicitar autorización para establecer uso minero o servidumbres, en su caso, sobre los terrenos superficiales de otras concesiones, siempre que no se impida o dificulte la actividad minera de sus titulares.

5. A construir en las concesiones vecinas, las labores que sean necesarias al acceso, ventilación y desagüe de sus propias concesiones, transporte de los minerales y seguridad de los trabajadores, previa la indemnización correspondiente si causan daños y sin gravamen alguno para las concesiones sirvientes, dejando en cancha, libre de costos para estas concesiones, los minerales resultantes de las labores ejecutadas. Los titulares de las concesiones sirvientes, podrán utilizar estas labores pagando la respectiva compensación, cuyo monto fijará la autoridad minera a falta de convenio de las partes.

6. A ejecutar en terreno franco las labores que tengan los mismos objetos señalados en el inciso anterior, con autorización de la Dirección General de Minería.

7. A solicitar la expropiación, previa indemnización justipreciada, de los inmuebles destinados a otro fin económico, si el área fuera necesaria,

a juicio de la autoridad minera, para la racional utilización de la concesión y se acredite la mayor importancia de la industria minera sobre la actividad afectada. En casos en que la expropiación comprenda inmuebles ubicados en zonas urbanas o de expansión urbana, se solicitará la opinión del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción o del Organismo Regional correspondiente.

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

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

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

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

El concesionario minero está obligado al pago del derecho de vigencia.

### 3.4. Propiedad de los hidrocarburos

Mediante la Ley 26221, Ley Orgánica de Hidrocarburos, se creó la Empresa Estatal PERUPETRO S.A, encargada de negociar, celebrar y supervisar los contratos de hidrocarburos. La denominación “hidrocarburo” comprende todo compuesto orgánico, gaseoso, líquido o sólido, que consiste principalmente de carbono e hidrógeno. Los hidrocarburos son de propiedad del Estado.

Por Ley 28964, publicada el 24.1.2007, se creó el Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería (OSINERGMIN). Tiene por misión regular, supervisar y fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas

relacionadas con la actividad de los subsectores de electricidad, hidrocarburos y minería, así como el cumplimiento de las normas legales y técnicas referidas a la conservación y protección del medio ambiente en el desarrollo de dichas actividades.

Los Hidrocarburos “in situ” son de propiedad del Estado, quien otorga a PERUPETRO S.A. el derecho de propiedad sobre los hidrocarburos extraídos para que pueda explotarlos o celebrar contratos de exploración y explotación.

Las actividades de exploración y de explotación de hidrocarburos puede realizarse mediante contrato de licencia, por el cual PERUPETRO transfiere el derecho de propiedad de los hidrocarburos extraídos al contratista, quien debe pagar una regalía al Estado; o mediante contrato de servicios para que el contratista ejercite el derecho de exploración o explotación de hidrocarburos, recibiendo el contratista una retribución; o en otras modalidades de contratación autorizadas por el Ministerio de Energía y Minas.

Las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, pueden celebrar contratos en todo el territorio nacional incluyendo el área comprendida dentro de los 50 kilómetros de fronteras. Para efecto de realizar actividades de exploración y explotación de Hidrocarburos en la zona de frontera, la Ley 26221 (art. 13) reconoce que éstas constituyen casos de necesidad nacional y pública.

Para la fase de exploración los contratos pueden tener una duración de 7 años, pudiendo extenderse por 3 años más. Para la fase de explotación de petróleo crudo, la duración puede ser de 30 años, y tratándose de gas natural no asociado, el plazo de duración puede ser de 40 años.

Para la fase de explotación, tratándose de Petróleo crudo el plazo puede ser hasta 30 años, contados desde la fecha del contrato. Tratándose de gas natural el plazo puede ser hasta 40 años.

En caso que un yacimiento se extienda a áreas contiguas, los contratistas de dichas áreas, celebrarán un convenio de explotación. De no llegar a un acuerdo, el Ministerio de Energía y



Minas dispondrá el sometimiento de las diferencias a un Comité Técnico de Conciliación y su resolución será de obligatorio cumplimiento. El contratista tiene el derecho a utilizar en sus operaciones los hidrocarburos producidos en el área del contrato, sin costo alguno.

El gas natural no utilizado en las operaciones podrá ser comercializado, reinyectado al reservorio o ambos por el contratista. En la medida en que el gas natural no sea utilizado, comercializado o reinyectado, el contratista, previa aprobación del Ministerio de Energía y Minas, podrá quemarlo.

El contratista pagará al Estado la regalía en efectivo, de acuerdo con los mecanismos de valorización y de pago que se establecerán en cada contrato, teniendo en cuenta que los hidrocarburos líquidos serán valorizados sobre la base de precios internacionales y el gas natural sobre la base de precios de venta en el mercado nacional o de exportación, según sea el caso.

El Estado garantiza a los contratistas que los regímenes cambiarios y tributarios vigentes a la fecha de celebración del contrato, permanecerán inalterables durante la vigencia del mismo.

A la terminación del contrato, pasarán a ser de propiedad del Estado, a título gratuito, los inmuebles, instalaciones de energía, campamentos, medios de comunicación, ductos y demás bienes de producción que permitan la continuación de las operaciones.

Cualquier persona natural o jurídica, nacional o extranjera, puede instalar, operar y mantener refinerías de petróleo, plantas de procesamiento de gas natural y condensados, asfalto natural, grasas, lubricantes y petroquímicas, con sujeción a las normas que establezca el Ministerio de Energía y Minas.

La distribución de gas natural por red de ductos es un servicio público. El Ministerio de Energía

y Minas otorgará concesiones para la distribución de gas natural por red de ductos a entidades nacionales o extranjeras que demuestren capacidad técnica y financiera.

### 3.5. Propiedad de los yacimientos y restos arqueológicos

Yacimiento arqueológico es el lugar (zona o sitio) donde se concentran restos de la actividad humana, muebles o inmuebles, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, ya se encuentren en la superficie o en el subsuelo.

La legislación sobre los restos arqueológicos es dispersa.

El art. 21 de la Constitución establece que los yacimientos y restos arqueológicos son patrimonio cultural de la Nación. El Estado fomenta con la participación privada la conservación, restauración, exhibición y difusión del mismo, así como su restitución al país cuando hubiere sido ilegalmente trasladado fuera del territorio nacional.

La Ley 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, aprobada en julio del 2004, en el art. IV del TP, prescribe: "Declárese de interés social y de necesidad pública la identificación, registro, inventario, declaración, protección, restauración, investigación, conservación, puesta en valor y difusión del Patrimonio Cultural de la Nación y su restitución en los casos pertinentes".

Cualquier actividad arqueológica, sea extractiva o no, deberá ser autorizada por el Instituto Nacional de Cultura (INC), Organismo adscrito al Ministerio de Cultura. Por disposición del inc. b) del art. 8 de la Ley 29565, Ley de creación del Ministerio de Cultura, es función de este Ministerio, compartida con los gobiernos regionales y locales, promover el registro, la investigación, preservación, conservación, difusión y puesta en valor del patrimonio arqueológico, a cuyo efecto cuenta con la Dirección de Arqueología y la Dirección de Museos.

Toda actividad sobre yacimientos y restos ar-

queológicos, declarados o que a simple vista tengan características arqueológicas, deberá ser autorizada previamente por el INC. Asimismo, todo descubrimiento de bienes arqueológicos debe ser comunicado inmediatamente al INC, el que decidirá las medidas inmediatas a adoptarse. La ley protege a los restos arqueológicos declarados, así como a los conocidos pero no declarados, y los que son descubiertos de manera fortuita.

El que transgreda la normatividad de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación será pasible de sanciones penales, multas, incautaciones y decomisos.

### 3.6. Dominio de las aguas

Importancia y fundamento. Sin agua no hay vida. La magnitud del problema del agua está en razón directa con la importancia que tiene para la vida humana. La alimentación, la higiene, la salud, la agricultura, la ganadería, la industria, la navegación, el deporte, la producción de energía tienen en el agua su materia, su sustento, su fundamento. El régimen especial de las aguas tiene su justificación en que el agua es un recurso natural renovable escaso, indispensable para la vida y la mayoría de las actividades económicas.

La Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos, regula el uso y gestión de los recursos hídricos. Comprende el agua superficial, subterránea, continental y los bienes asociados a esta. Se extiende al agua marítima y atmosférica en lo que resulte aplicable (art. I del TP).

Domino sobre el agua. “El agua constituye patrimonio de la Nación. El dominio sobre ella es inalienable e imprescriptible, Es un bien de uso público y su administración solo puede ser otorgada y ejercida en armonía con el bien común, la protección ambiental y el interés de la Nación. No hay propiedad privada sobre el agua” (art. 2). Sobre las aguas no cabe propiedad privada, los particulares sólo pueden gozar de ellas en las condiciones señaladas por la ley. El agua es un recurso natural renovable, indis-

pensable para la vida, vulnerable y estratégico para el desarrollo. sostenible, el mantenimiento de los sistemas y ciclos naturales que la sustentan, y la seguridad de la Nación (art. 1).

Pertenecen al dominio público las aguas marítimas, terrestres y atmosféricas, en todos sus estados físicos, como: las del mar territorial hasta las 200 millas, las atmosféricas, las provenientes de las lluvias de formación natural y artificial, los nevados y glaciares, los ríos, lagos, lagunas, los manantiales, los embalses de formación natural y artificial, las aguas subterráneas, las de origen minero medicinal, las provenientes de la desalación, las residuales.

Autoridad Nacional del agua. Está compuesta por los órganos siguientes: a) Consejo Directivo; b) Jefatura; c) Tribunal Nacional de Resolución de Controversias Hídricas; d) órganos de apoyo, asesoramiento y línea; e) órganos desconcentrados, denominados Autoridades Administrativas del Agua; f) Administraciones Locales de Agua que dependen de las Autoridades Administrativas del Agua.

Funciones de la Autoridad Nacional del Agua. Entre las funciones de la Autoridad Nacional del Agua figuran: la formulación de las políticas de utilización y desarrollo de los recursos hídricos, establecer procedimientos para asegurar la gestión integral y sostenible del agua, determinar la retribución por derechos de uso de agua y por el vertimiento de aguas residuales en fuentes naturales; declarar el agotamiento de las fuentes naturales de agua, zonas de veda y zonas de protección, así como los estados de escasez, superávit hídrico, contaminación de las fuentes naturales de agua, distando las medidas pertinentes; otorgar, modificar o extinguir derechos de uso de agua; emitir opinión vinculante respecto a la disposición del agua para la viabilidad de proyectos de infraestructura hidráulica que involucren su utilización; ejercer la jurisdicción administrativa en materia de aguas (art. 15).

Derechos de uso del agua. Para usar el agua, salvo el uso primario, se requiere contar con un derecho de uso otorgado por la Autoridad Administrativa del Agua con participación del



Consejo de Cuenca Regional o Interregional, según corresponda. Los derechos de uso de agua se otorgan, suspenden, modifican o extinguen por resolución administrativa de la Autoridad Nacional, conforme a ley (art. 44). Los derechos de uso de agua son la licencia de uso, el permiso de uso y la autorización de uso de agua (art. 45).

El uso primario del agua no requiere autorización administrativa; siempre que no altere las fuentes de agua en su cantidad y calidad, y no afecte los bienes asociados al agua. El Estado garantiza el libre acceso a las fuentes naturales. Igualmente, garantiza a todas las personas el derecho de acceso a los servicios de agua potable, en cantidad suficiente y en condiciones de seguridad y calidad para satisfacer necesidades personales y domésticas.

Restricciones de uso del agua poblacional. En estados de escasez hídrica, las autoridades locales, regionales y nacionales responsables de la regulación de servicios de suministro de agua potable deben dictar medidas de racionamiento para restringir el uso del agua que no esté destinado para satisfacer las necesidades personales (art. 41).

Uso productivo del agua. El uso productivo del agua consiste en la utilización de la misma en procesos de producción o previos a los mismos. Se ejerce mediante derechos de uso de agua otorgados por la Autoridad Nacional (art. 42). Son tipos de uso productivo: 1) Agrario; pecuario y agrícola; 2) Acuícola y pesquero; 3) Energético; 4) Industrial; 5) Medicinal; 6) Minero; 7) Recreativo; 8) Turístico; y 9) de transporte.

Todos los usuarios de agua deben pagar al Estado una retribución por el uso del recurso.

Participación del sector privado en la infraestructura hidráulica. El Estado promueve la participación del sector privado en la construcción y mejoramiento de la infraestructura hidráulica, así como en la prestación de los servicios de operación y mantenimiento de la misma. En la ejecución de proyectos de infraestructura hidráulica en tierras de las comunidades campesinas y comunidades nativas, el Estado estable-

ce el mecanismo para hacerlas partícipes de los beneficios una vez que opere el proyecto (art. 105).

Agua subterránea. El uso del agua subterránea se efectúa respetando el principio de sostenibilidad del agua de la cuenca. Toda exploración del agua subterránea que implique perforaciones requiere de la autorización previa de la Autoridad Nacional y, cuando corresponda, de los propietarios del área a explorar, debiéndose tomar en cuenta la explotación sostenible del acuífero. Para usar el agua subterránea se requiere contar con un derecho de uso otorgado por la Autoridad Administrativa del Agua. Todo aquel que, con ocasión de efectuar estudios, exploraciones, explotaciones o cualquier obra, descubriese agua está obligado a Informar a la Autoridad Nacional.

Aguas amazónicas. El agua amazónica, en el marco del desarrollo sostenible de la Amazonía peruana, es un bien de uso público vertebrador de la biodiversidad, fauna, flora y de la vida humana en la Amazonía. La planificación de la gestión del agua en la Amazonía tiene como principal objetivo proteger, preservar y recuperar las fuentes de agua (cochas, manantiales, humedales y ríos) y de sus bienes asociados (islas, barrizales y restingas), por lo que el deterioro en la calidad de dichas fuentes producido por actividades públicas o privadas es considerado falta muy grave por los daños que causa a la población, el ambiente y el desarrollo de la Amazonía.

Infracción en materia de agua. Constituyen infracciones las siguientes: 1) Utilizar el agua sin el correspondiente derecho de uso; 2) el incumplimiento de las obligaciones legales; 3) la ejecución o modificación de obras hidráulicas sin autorización de la Autoridad Nacional; 4) afectar o impedir el ejercicio de un derecho de uso de agua; 5) dañar u obstruir los cauces o cuerpos de agua y los correspondientes bienes asociados; 6) ocupar o desviar los cauces de agua sin la autorización correspondiente; 7) impedir las inspecciones, actividades de vigilancia y supervisión que realice la autoridad

de agua competente directamente o a través de terceros; 8) contaminar el agua transgrediendo los parámetros de calidad ambiental vigentes; 9) realizar vertimientos sin autorización; 10) arrojar residuos sólidos en cauces o cuerpos de agua naturales o artificiales; 11) contaminar el agua subterránea por infiltración de elementos o substancias en los suelos; 12) dañar obras de infraestructura pública; y 13) contravenir cualquiera de las disposiciones previstas en la Ley o su reglamento (art. 120).

Las infracciones en materia de agua son calificadas como leves, graves y muy graves, teniendo en cuenta los siguientes criterios: 1) Afectación o riesgo a la salud de la población; 2) beneficios económicos obtenidos por el infractor; 3) gravedad de los daños generados; 4) circunstancias de la comisión de la infracción; 5) impactos ambientales negativos, de acuerdo con la legislación vigente; 6) reincidencia; y 7) costos en que incurra el Estado para atender los daños generados. La calificación e imposición de sanciones en primera instancia corresponde a la Autoridad Administrativa del Agua (art. 121).

Las sanciones administrativas (trabajo comunitario, multa, restaurar la situación al estado anterior, decomiso; retiro, modificación o suspensión de obras; suspensión o revocación de derechos de agua) que la Autoridad Nacional imponga son independientes de la responsabilidad de naturaleza civil o penal correspondiente.

#### 4. CONCLUSIÓN

La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea útil y posible, excepto lo dispuesto en normas especiales.

#### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Albaladejo, Manuel (1994). Derecho civil. 8va. edición. Tomo III. Volumen 1. Barcelona: Bosch.

Alsina, Hugo (1941). Tratado teórico práctico

de Derecho procesal civil y comercial. Tomo I. Tucumán, Buenos Aires: Compañía Argentina de Editores Soc. de Resp. Ltda.

Arias Schreiber Pezet, Max (1991). Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Tomo IV. Los derechos reales. Lima: Studium.

Badanes Gasset, Ramón (1979). El contrato de compraventa. Barcelona: Bosch.

Barbero, Domenico (1967). Sistema del Derecho privado. Tomo II. Trad. de Santiago Sentís Melendo. Buenos Aires: EJEA.

Brugi, Biagio (1946). Instituciones de Derecho civil. Trad. de Jaime Simo Bofarull. 4ta. Edición. México: Unión Tipográfica Editorial Hispano-Americana.

Castañeda, Jorge Eugenio (1970). Contrato de compraventa. Lima.

Colin, Ambroise y Capitant, Henri (1955). Curso elemental de Derecho Civil. Tomo IV. Madrid: Reus.

Cugusi, Giuseppe (1907). Teoría de la propiedad. Università di Napoli. Corso Ufficiale di Diritto Romano 1906-1907. Nápoles: ed. R.N. Pironti Editori

De Gásperi, Luís (1964). Tratado de derecho civil. Con la colaboración de Augusto M. Morillo. Buenos Aires: ed. Tea.

De La Puente y La Valle, Manuel (1997). El contrato con efectos reales. Ius Et Veritas (8). Lima: Universidad de Lima, Fondo editorial.

Diez Picazo, Luis (1995). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. 4ta. edición. Volumen III. Madrid: Editorial Civitas.

Díez-Picazo, Luís y Gullón, Antonio (2002). Sistema de Derecho civil. 7ma. Edición. Madrid: Tecnos.

Enneccerus, Ludwig, Kipp, Theodor y Wolff, Martín (1971). Tratado de Derecho Civil. 3ra., edición. Trad. del alemán por Blas Pérez González y José Alguer. Tomo III. Derecho de cosas por Martín Wolf. Volumen 1. Posesión, Derecho inmobiliario, Propiedad. Barcelona: Bosch.

Josserand, Louis (1950). Derecho civil. Trad. de Santiago Cunchillos y Manterola. Tomo I. Volumen III. Buenos Aires: Bosch.

Laquis, Manuel Antonio (2000). Derechos Rea-



les. Tomo II. Buenos Aires: Desalma.

Loewenwarter, Víctor (1943). *Derecho civil alemán comparado*. Santiago de Chile: Editorial Nascimento.

Maisch Von Humboldt, Lucrecia (1985). *en Código Civil, Exposición de Motivos y Comentario*, t. V., compilación de Delia Revoredo de Debaquey, Lima, 1985,

Mazeaud, H., L. y J (1974). *Lecciones de Derecho Civil. Volumen III*. Trad. de Luis Alcalá-Zamora y Castillo. Buenos Aires.

Mazeaud, Henri, León y Jean. *Lecciones de Derecho civil*, trad. de Luí Alcalá-Zamora y Castillo, Parte Cuarta, v. III, *La transmisión del patrimonio familiar*, Ejea, Buenos Aires, 1977

Mazeaud, Henri, León y Jean (1960). *Lecciones de Derecho civil*. Trad. de Luí Alcalá-Zamora y Castillo. Parte Segunda. Volumen IV. *Derechos reales principales: El derecho de propiedad y sus desmembraciones*. Buenos Aires: Ejea.

Musto, Néstor Jorge (2000). *Derechos reales*. Tomo II. Buenos Aires: Astrea.

Osterling Parodi, Felipe y Castillo Freyre, Mario (2001). *Tratado de las obligaciones*. Volumen XVI, Primera Parte. Tomo I. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica.

Osterling Parodi, Felipe y Castillo Freyre, Mario (2003). *Tratado de las obligaciones*. Volumen XVI. Cuarta Parte. Tomo X. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Pastori, Franco (1988). *Gli istituti romanistici come storia e vita del diritto*. Milano: ed. Cisalpino-goliardica.

Petit, Eugene (1980). *Tratado elemental de Derecho romano*. Buenos Aires: ed. Albatros.

Planiol y Ripert (1946). *Tratado teórico práctico de Derecho civil Tomo III. Los bienes*. La Habana: Cultura Sociedad Anónima.

Puig Brutau, José (1971). *Fundamentos de Derecho Civil*. 2da. edición. Tomo III. Barcelona: Bosch.

Ruperto, Cesare (2005). *La giurisprudenza sul Codice Civile. Coordinata con la doctrina*. Libro III, *Della proprietà*. Tomo I. Milano: Giuffré Editore.

Salvat, Raymundo M. y Argañarán, Manuel (1962). *Tratado de derecho civil argentino*. Tomo II. *Derechos*