



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2312 -2019-SUNARP-TR-L

Lima, 09 SEP. 2019

**APELANTE** : **JUAN FRANCISCO DEL CARMEN PORTUGAL PADILLA.**  
**TÍTULO** : N° 677292 del 21/3/2019.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 027836 del 10/6/2019.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTOS** : Compraventa.  
**SUMILLA** :

### IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

La discrepancia en cuanto a la identificación del bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo.

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa que otorga la sociedad Líder Inversiones y Proyectos S.A., a favor de la sociedad conyugal conformada por Yael Karin Serna Mellado y Jaime Gabriel Díaz Gutiérrez, y la constitución de la garantía hipotecaria a favor del BBVA Banco Continental, con la intervención de La Fiduciaria S.A., respecto del departamento N° 804 ubicado en el Edificio "L" del Proyecto Floresta Sur - III Etapa, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 12169545 del Registro de Predios de Lima. Cabe precisar que en la solicitud de inscripción de título (formulario verde) el presentante consignó como antecedente registral la partida N° 14056146 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó el parte notarial de la escritura pública del 4/8/2012, otorgada ante Notario de Lima, Francisco Banda Gonzales.

Con el reingreso del 23/4/2019, se presentó escrito de subsanación suscrito por Bélgica Narváez Villanueva.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Ricardo Luna Vallejos observó el título en los siguientes términos:

"(...)

- Las aclaraciones respecto a los numerales 1, 2 y 3 que constan en el escrito adjunto no cumplen con la formalidad debida, ya que toda aclaración y/o modificación de una escritura pública deberá efectuarse mediante otro instrumento protocolar. Ello de conformidad con el artículo 48 del Decreto Legislativo 1049. Sin perjuicio de lo señalado y en atención a los precedentes de observancia obligatoria citados, se deja constancia que del estudio del instrumento público adjunto así como de los antecedentes registrales no obran elementos suficientes que permiten





## RESOLUCIÓN No. - 2312 -2019-SUNARP-TR-L

determinar indubitablemente la partida registral donde consta inscrito el inmueble materia de transferencia.

- En cuanto a la ampliación de rogatoria respecto al cumplimiento de la condición suspensiva de restitución de dominio en mérito al Título Archivado N° 2018-1695169; se cumple con señalar que según el alcance del artículo 40 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, la ampliación de rogatoria solo procede para actos previos, supuesto que NO sucede en el presente caso, por cuanto no consta acreditado que el inmueble materia de transferencia e hipoteca corresponde al inscrito en la Partida N° 14056146 del Registro de Predios de Lima. Por tanto, se reitera la esquila de observación de fecha 3/4/2019 en su integridad:

"1. Mediante el presente título se transfiere el inmueble denominado departamento N° 804 ubicado en el edificio L que se independizará del Lote 01-B (independizado en la Partida N° 12472541), el cual a su vez se independizará de la Partida Matriz N° 12169545, correspondiente al Proyecto Floresta Sur - III Etapa.



Al respecto se cumple con señalar que revisada la Partida N° 12472541 se advierte que se encuentra cerrada por haber caducado la Habilitación Urbana. Asimismo, revisada Partida Matriz N° 12169545 se aprecia que no existe independizado el Lote 01-B.

Asimismo, en la solicitud de inscripción (hoja verde), se ha señalado la Partida N° 14056146 como la partida sobre la cual deberán extenderse las inscripciones; sin embargo, revisada dicha partida registral se advierte que ha sido independizada de la Partida Matriz N° 13226752 la cual corresponde al Lote 1 de la Manzana B, lote que discrepa con los antecedentes registrales descritos en la escritura pública (Lote 01-B). Además, de la Partida N° 14056146 no se advierte que correspondan al Proyecto Floresta Sur - III Etapa, por el contrario se verifica según los antecedentes registrales que dicha partida corresponde a la independización del "Condominio Floresta Sur - Sector 3".

\*Sin perjuicio de lo antedicho, se cumple con señalar que revisada la Partida N° 13226752 la cual corresponde al Lote 1 de la Manzana B, no se puede determinar donde consta independizado el departamento N° 804 (ubicado en el edificio L) que corresponde al Proyecto Floresta Sur - III Etapa.

Por lo tanto, a efectos de proceder a la calificación integral del presente título, sírvase aclarar conforme a ley respecto de la partida registral donde se encuentra independizado el inmueble materia de transferencia.

Sin perjuicio de lo señalado en el numeral precedente se cumple con señalar lo siguiente:

2. En la cláusula tercera del instrumento público consta que la presente transferencia se realiza ad-corporis que incluye entre otros, área y bienes comunes de "El Proyecto Floresta Sur - II Etapa", sin embargo según lo señalado en las cláusulas primera y segunda el inmueble materia de transferencia corresponde al "Proyecto Floresta Sur - III Etapa", sírvase aclarar al respecto conforme a Ley.

3. Asimismo, en la cláusula cuarta consta el precio de venta del inmueble denominado "departamento N° 804-L", sin embargo el inmueble materia de transferencia, según la cláusula segunda, es denominado departamento N° 804 ubicado en el edificio "L". Sírvase aclarar al respecto.

4. Se cumple con señalar que revisada la Partida N° 14056146 se verifica que el vendedor (Lider Inversiones y Proyectos S.A.) no consta como titular del inmueble inscrito en dicha partida, por cuanto obra inscrita una constitución de fideicomiso (Asiento C00002) a favor de La Fiduciaria S.A., por tanto sírvase inscribir previamente la restitución de dominio correspondiente.

Respecto de lo antedicho, se deja constancia que en la partida N° 14056146 consta



## RESOLUCIÓN No. - 2312 -2019-SUNARP-TR-L

inscrito en el rubro de cargas y gravámenes una restitución de dominio con condición suspensiva (Asiento D00002)".

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Mediante minuta de compraventa del 21/5/2012, Yael Karin Serna Mellado adquirió de la empresa "Líder Inversiones y Proyectos S.A.", el departamento N° 804 del edificio L ubicado en el condominio "Floresta Sur de Matellini" del distrito de Chorrillos, el cual formó parte de un patrimonio fideicometido administrado por "La Fiduciaria S.A.", minuta que fue escriturada con fecha 4/8/2012, ante Notario de Lima, Francisco Banda Gonzales.

- Cuando se celebró el contrato de transferencia del departamento N° 804 del edificio L, el lote 1 de la manzana B había sido preindependizado provisionalmente en la partida N° 12472541 como consecuencia de la aprobación de la habilitación urbana del predio matriz (partida N° 12169545), conforme aparece registrado en el asiento B000 del 26/4/2010.

- La citada partida provisional fue cerrada por haber caducado el plazo de vigencia de la misma, ello no cambia ni modifica que la partida matriz siga siendo la misma, esto es, la partida N° 12169545, la cual posteriormente como consecuencia de la recepción de obras de la habitación urbana fue independizada definitivamente en cuatro lotes, uno de ello el lote 01 de la manzana B en la partida N° 13226752, como aparece en el asiento B00005 (T.A. 401554 del 13/5/2014).

- En el año 2014 la empresa Líder Inversiones y Proyectos S.A., venía desarrollando sobre la partida matriz N° 12169545 del Registro de Predios de Lima, tres proyectos inmobiliarios: i) Mega proyecto denominado "Torres de Matellini", ii) Edificio denominado "Torres de Matellini 2", y iii) Mega proyecto "Floresta Sur Matellini".

- El terreno matriz fue habilitado progresivamente conforme se fueron construyendo los proyectos inmobiliarios, siendo el proyecto "Condominio Floresta Sur Matellini" un mega proyecto compuesto por más de 1200 unidades, la cuales fueron distribuidas comercialmente en etapas.

- Como consecuencia de la recepción de obras de habilitación urbana, la partida matriz N° 12169545 fue independizada en cuatro lotes, siendo uno de ellos el lote 01 de la manzana B inscrito en la partida electrónica N° 13226752 del Registro de Predios de Lima, tal y conforme consta del asiento B00005 (T.A N° 401554 del 13/05/2014).

- Con fecha 19/03/2018, para efectos de la inscripción de la independización de los tres condominios ubicados en el lote 01 de la manzana B, el registrador sectorizó dicho lote en tres sectores: i) Sector 1, donde se independizó el condominio "Torres de Matellini", ii) Sector 2, donde se independizó el edificio 21 o "Torres de Matellini 2", y iii) Sector 3, donde se independizó el condominio "Floresta Sur Matellini" (T.A N° 2710659 del 15/12/2017).

- En la minuta de compraventa se ha señalado claramente que es materia de compraventa el departamento N° 804 del edificio L, pertenece al condominio "Floresta Sur Matellini", el cual, de acuerdo a lo señalado en los antecedentes registrales pertenece al Sector 3 del lote 01 de la manzana B (Lote 01-B).



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**RESOLUCIÓN No. - 2312 -2019-SUNARP-TR-L**

- Tal como aparece señalado en la declaratoria de fábrica del condominio "Floresta Sur Matellini" éste está compuesto por 12 edificios: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L por lo que independientemente de la etapa constructiva a la que pertenezcan los edificios o la manera que para fines comerciales pudiera haberse sectorizado, lo cierto es que todos forman parte de un solo condominio.

- De otro lado, el registrador también observa que sólo se ha presentado el parte del contrato de transferencia, señalando que no se ha cumplido con presentar instrumento protocolar para inscribir la restitución de dominio, exigiendo que se presente dos escrituras de transferencia, una para dar cumplida la condición suspensiva y otra para que proceda la inscripción de la transferencia, lo que resulta improcedente, pues basta la presentación del título de transferencia para que se acredite el cumplimiento de la condición y con ese mismo título el registrador debe inscribir la transferencia de propiedad. Así, lo ha señalado el Tribunal Registral en la Resolución N° 425-2019-SUNARP-TR-L del 11/2/2019.



**IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

**Partida matriz N° 12169545 del Registro de Predios de Lima**

El inmueble independizado denominado "Terreno Matellini" ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, colindante con la Urbanización Matellini y terrenos de propiedad del Ministerio de Defensa-Ejército del Perú, corre inscrita en la partida electrónica N° 12169545 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00003 de la partida citada consta que el dominio del predio *submateria* se registró a favor de Líder Inversiones y Proyectos S.A.

En el asiento C00004 consta que La Fiduciaria S.A. ha adquirido el dominio fiduciario del predio *submateria*, en virtud del contrato de fideicomiso que consta en la escritura pública del 14/1/2010 otorgada ante Notario de Lima Ramón A. Espinoza Garreta, celebrado con el propietario Líder Inversiones y Proyectos S.A., en calidad de fideicomitente (Título Archivado N° 207763 del 19/3/2010).

En el asiento B000 (página 11) se anotó la preindependización de los lotes siguientes:

PARTIDA	DESCRIPCIÓN
12472540	Lote 1 de la Manzana A
<b>12472541</b>	Lote 1 de la Manzana B
12472542	Lote 2 de la Manzana B
12472543	Lote 3 de la Manzana B

En el asiento B00004 se registró la recepción de obras de habilitación urbana, en virtud a la Resolución Gerencial N° 298-2013-GODU-MDCH del 21/9/2013, expedida por el Gerente de Obras y Desarrollo Urbano (e) de la Municipalidad de Chorrillos, José Céspedes Cayaca.

En el asiento B0000 (página 17) se anotaron las siguientes independizaciones:





## RESOLUCIÓN No. - 2312 -2019-SUNARP-TR-L

PARTIDA	DESCRIPCIÓN
13226731	Terreno Matellini Mz. A Lote 1
<b>13226752</b>	<b>Terreno Matellini Mz. B Lote 1</b>
13226753	Terreno Matellini Mz. B Lote 2
13226754	Terreno Matellini Mz. B Lote 3

**Partida N° 12472541 del Registro de Predios de Lima (cerrada).**

El Lote N° 1 de la Manzana "B" Terreno Matellini se preindependizó en la partida N° 12472541 del Registro de Predios de Lima. En el asiento B0000 (página 2) se anotó el cierre de la partida.

**Partida N° 13226752 del Registro de Predios de Lima.**

El inmueble ubicado en el lote 1 de la manzana "B" del terreno Matellini, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima se encuentra inscrito en la partida N° 13226752 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 consta inscrito el dominio del predio a favor de Líder Inversiones y Proyectos Sociedad Anónima.

En el asiento B00002 se registró la declaratoria de fábrica del "Conjunto Residencial Las Torres de Matellini -1° Etapa", distribuido de la siguiente manera:

- Conjunto residencial "Las Torres de Matellini", conformado por 475 estacionamientos (signados del 1 al 475) y 20 edificios (signados del 1 al 20).
- Edificio multifamiliar "Torres de Matellini II", conformado por 11 estacionamientos (signados del 465 al 471) y un edificio con 20 departamentos.
- Condominio "Floresta Sur – Matellini", el cual cuenta con un segundo sótano conformado por 82 estacionamientos (signados del 408 al 452 y del 509 al 545), así como por un primer sótano conformado por 85 estacionamientos (signados del 272 al 316 y del 368 al 407), y un primer piso conformado por 50 estacionamientos y 3 edificios signados con las letras A, B y C.

En el asiento B00003 se registró la declaratoria de fábrica del "Conjunto Residencial Las Torres de Matellini -2° Etapa", distribuido de la siguiente manera:

- Condominio "Floresta Sur – Matellini II Etapa", el cual cuenta con un segundo sótano conformado por 44 estacionamientos (signados del 453 al 470 y del 483 al 508) y quince depósitos (del 3 al 17), así como por un primer sótano conformado por 46 estacionamientos (signados del 317 al 337 y del 337 al 367) y 2 depósitos (del 1 al 2), y un primer piso conformado por 98 estacionamientos (signados del 267 al 271 y del 51 al 143), así como por 3 edificios signados con las letras D, E, F y casa club 1.

En el asiento B00004 se registró la declaratoria de fábrica del "**Conjunto Residencial La Foresta Sur- Matellini**", el cual cuenta con un primer piso conformado por 67 estacionamientos (signados del 144 al 210) y 3 edificios signados con las letras J, K y L.





## RESOLUCIÓN No. - 2312 -2019-SUNARP-TR-L

En el asiento B00005 consta inscrita la numeración de las unidades inmobiliarias, en mérito a los certificados de numeración del 23/4/2012, 4/9/2012, 18/9/2012, 2/8/2017, 21/9/2017 todos expedidos por la Municipalidad de Chorrillos. En cuanto al Edificio L, se le asignó la "Avenida Del Sol Oeste N° 181-A - Puerta Ingreso Principal".

En el asiento B00006 se registró el reglamento interno general de la edificación constituido bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, dejándose constancia de la existencia de un área remanente reservada para las futuras etapas III y IV.

En el asiento B00009 se registró el reglamento interno de "Las Torres de Matellini - Sector N° 1" constituido bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Como consecuencia de la constitución del reglamento interno inscrito en el asiento B00009, se produjo la independización de las unidades inmobiliarias que forman parte de "Las Torres de Matellini - Sector N° 1", dentro de las cuales no se encuentra el departamento N° 804 ubicado en el Edificio "L" de la avenida Del Sol Oeste N° 181-A.

En el asiento B00012 se registró el reglamento interno de "Torre de Matellini II- Sector N° 2" constituido bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Como consecuencia de la constitución del reglamento interno inscrito en el asiento B00012, se produjo la independización de las unidades inmobiliarias que forman parte de "Torre de Matellini II - Sector N° 2". Cabe precisar, que dentro de dicho sector no existe la unidad inmobiliaria denominada departamento N° 804 ubicado en el Edificio "L" de la avenida Del Sol Oeste N° 181-A.

En el asiento B00015 se registró el reglamento interno del "**Condominio Floresta Sur- Sector N° 3**" constituido bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

Como consecuencia de la constitución del reglamento interno inscrito en el asiento B00015, se produjo la independización de las unidades inmobiliarias que forman parte del "Condominio Floresta Sur - Sector N° 3". Dentro de dicho sector existe la unidad inmobiliaria denominada departamento N° 804 ubicado en el Edificio "L" de la avenida Del Sol Oeste N° 181-A, inscrito en la partida N° 14056146 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento B00017 consta inscrita la modificación de área del "**Condominio Floresta Sur- Sector N° 3**" como consecuencia de las independizaciones efectuadas en la partida matriz *submateria*, habiendo quedado reducido a zonas comunes.

En el asiento B00018 se registró la declaratoria de fábrica - III etapa, sobre parte del Condominio La Floresta II etapa, denominada casa club 2.

En el asiento B00019 se registró la declaratoria de fábrica - V etapa, conformada por 56 estacionamientos con acceso por Calle Los Alarifes (del 211 al 261) con acceso por Jr. Andrómeda Oeste (del 261 al 266) y 192 departamentos conformados por 3 edificios signados con la letra G, H y I.





**RESOLUCIÓN No. - 2312 -2019-SUNARP-TR-L**

En el asiento B00021 consta inscrita la modificación del reglamento interno general.

En el asiento B00022 se registró la modificación del reglamento interno inscrito en el asiento B00015 del “**Condominio Floresta Sur - Sector N° 3**”.

Como consecuencia de la modificación del reglamento interno inscrito en el asiento B00015, se produjo la independización de las unidades inmobiliarias que forman parte del “Condominio Floresta Sur – Sector N° 3”. Cabe precisar, que dentro de dicha etapa no existe la unidad inmobiliaria departamento N° 804 ubicado en el Edificio “L” de la avenida Del Sol Oeste N° 181-A.

En el asiento C00002 consta el traslado de fideicomiso, en virtud del cual La Fiduciaria S.A. ha adquirido el dominio fiduciario del predio *submateria*, en virtud del contrato de fideicomiso que consta en la escritura pública del 14/1/2010 otorgada ante el notario de Lima Ramón A. Espinoza-Garreta celebrado con el propietario Líder Inversiones y Proyectos S.A., en calidad de fideicomitente. Se traslada el fideicomiso el cual corre inscrito en el asiento C00004 de la partida matriz N° 12169545 del Registro de Predios de Lima y en mérito del título archivado N° 207763 del 19/3/2010 por no haberse trasladado en su oportunidad, de conformidad con los artículos 76° y 83° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

**Partida electrónica N° 14056146 del Registro de Predios de Lima.**

El departamento N° 804 ubicado en el Edificio “L”, sector 3 - Octavo Piso, de la avenida Del Sol Oeste N° 181-A, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima se encuentra inscrito en la partida N° 14056146 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento C00001 consta inscrito el dominio del predio a favor de Líder Inversiones y Proyectos Sociedad Anónima.

En el asiento C00002 consta el traslado de fideicomiso, en virtud del cual La Fiduciaria S.A. ha adquirido el dominio fiduciario del predio *submateria*, en virtud del contrato de fideicomiso que consta en la escritura pública del 14/1/2010 otorgada ante el notario de Lima Ramón A. Espinoza-Garreta celebrado con el propietario Líder Inversiones y Proyectos S.A., en calidad de fideicomitente. Se traslada el fideicomiso el cual corre inscrito en el asiento C0004 de la partida matriz N° 12169545 del Registro de Predios de Lima y en mérito del título archivado N° 207763 del 19/3/2010 por no haberse trasladado en su oportunidad, de conformidad con los artículos 76° y 83° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

En el asiento D00002 consta registrada la restitución de dominio con condición suspensiva a favor de Líder Inversiones y Proyectos Sociedad Anónima, en mérito a la escritura pública del 24/07/2018, otorgada ante notario de Lima Eduardo Laos de Lama. En el asiento se dejó constancia que la restitución de dominio surtirá plenos efectos cuando se presenten los contratos de transferencia Líder a los Registros Públicos para su debida inscripción.

**V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## RESOLUCIÓN No. -2312 -2019-SUNARP-TR-L

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

- Si la discrepancia entre el antecedente registral y el título rogado, en cuanto a la identificación del inmueble, es obstáculo para la inscripción de la transferencia cuando existen otros elementos suficientes que permiten determinar que se trata del mismo inmueble.

### VI. ANÁLISIS

1. En el ámbito registral, la necesidad de la determinación de los bienes y derechos que son objeto del tráfico jurídico está amparada en el principio registral de "especialidad" o "determinación", recogido por el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el RGRP).

En opinión de García y García<sup>1</sup>: *"este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro (...) La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación"*.

Agrega el citado autor que, *"en cuanto a la finca, se trata de que conste perfectamente descrita, con todos sus datos que lleven a su plena identificación"*.

2. De este modo, es obligación del registrador al ejercer la función de calificación registral, "confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos", como lo señala el literal a) del artículo 32 del RGRP.

La confrontación referida supone determinar con total certeza, en el caso de transferencia del derecho de propiedad respecto de un predio, **cuál es el predio objeto de transferencia y cuál es la partida registral en la que obra inscrito**. A partir de estos datos el registrador efectuará la confrontación del título con los asientos de la partida registral (propietario inscrito, obstáculos en la partida, etc.)

La identificación del predio se verifica a partir de su descripción, la misma que debe constar en el título traslativo de dominio dado que es requisito sustancial del contrato de compraventa determinar el bien cuando se trata de un bien existente, descripción que se confronta con la que consta en la partida registral.

Para identificar al predio objeto de transferencia lo usual es consignar su ubicación. Así, tratándose de predios urbanos, el predio quedará identificado si se indica la calle y numeración o lote, manzana y urbanización, además de precisar el distrito y provincia en que se ubica. El predio también quedará identificado si en el título se indica la partida registral en la que obra inscrito, siempre que se trate de predios independizados.

<sup>1</sup> GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Editorial Civitas, S.A. Madrid, 1999. Pág. 552.





## RESOLUCIÓN No. - 2312 -2019-SUNARP-TR-L

3. Para describir al predio también puede consignarse su área, linderos y medidas perimétricas. Sin embargo, estos datos por sí solos no identificarán plenamente al predio, pudiendo emplearse de manera complementaria. Igualmente, en ocasiones se consignan en el título de transferencia datos relativos al modo en que el transferente adquirió la propiedad, datos que también se pueden emplear de manera complementaria para la identificación del predio.

4. Respecto a la transferencia de bien futuro, el artículo 1534 del Código Civil establece que en la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia, es decir, pueden celebrarse contratos de compraventa de bienes que no existen, quedando sujeto sus efectos a la condición suspensiva de que los mismos lleguen a existir.

En nuestra realidad la celebración de tales contratos es común cuando se trata de la compraventa de unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando solo existe un terreno baldío o un predio con una construcción distinta a la edificación final (que generalmente es demolida), suscribiéndose los documentos privados relativos a la compraventa de las respectivas unidades inmobiliarias, produciéndose luego la formalización en escritura pública cuando se inscribe la declaratoria de fábrica de la edificación por la empresa constructora.

Es factible que cuando el constructor y el comprador suscriben los contratos de compraventa de las unidades inmobiliarias, la descripción de estas no llegue a ser la que es materia de la escritura pública de compraventa, porque el proyecto de una edificación que es aprobado por una Municipalidad mediante la licencia de obra, puede variar hasta la conformidad de obra respectiva, es decir, que también resulta frecuente que se presenten estas situaciones.

5. Ahora bien, en ocasiones existen discrepancias entre la descripción del bien en el título, y la descripción del bien en la partida registral. Sobre la materia, el Tribunal Registral aprobó el siguiente **precedente de observancia obligatoria** en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005:

### IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

"La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo".

Este precedente encontró sustento en las Resoluciones N° 507-2001-ORLC/TR del 14/11/2001, 464-1997-ORLC/TR del 12/12/1997, 305-2000-ORLC/TR del 28/9/2000 y 45-2002-ORLC/TR del 24/1/2002.

Mediante el indicado criterio interpretativo de observancia obligatoria se estableció una pauta a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones como dispone el segundo párrafo del artículo 31 del RGRP.

Conforme a ello, no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro





## RESOLUCIÓN No. - 2312 -2019-SUNARP-TR-L

de los márgenes de razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el registrador puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

6. En el presente caso, se solicita la inscripción de la compraventa que otorga la sociedad Líder Inversiones y Proyectos S.A., a favor de la sociedad conyugal conformada por Yael Karin Serna Mellado y Jaime Gabriel Díaz Gutiérrez, y la constitución de la garantía hipotecaria a favor del BBVA Banco Continental, con la intervención de "La Fiduciaria S.A.", respecto del departamento N° 804 ubicado en el Edificio "L" del Proyecto Floresta Sur - III Etapa, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida electrónica N° 12169545 del Registro de Predios de Lima; en virtud de la escritura pública del 4/8/2012 extendida ante notario de Lima Francisco Banda Gonzales.



Cabe precisar, que en la solicitud de inscripción de título (formulario verde) el presentante consignó como antecedente registral la partida N° 14056146 del Registro de Predios de Lima.

El registrador público denegó la inscripción señalando, entre otras razones, que la descripción del departamento N° 804 ubicado en el Edificio "L" del Proyecto Floresta Sur - III Etapa indicada en la escritura pública del 4/8/2012, discrepa con la información publicitada en la partida N° 14056146 y con su antecedente registral, partida N° 12169545 del mismo registro; por lo que solicita la aclaración de la partida registral en donde se encuentra independizado el inmueble materia de transferencia mediante la presentación de un instrumento público aclaratorio.

Al respecto, corresponde determinar si la discrepancia entre el antecedente registral y el título rogado, en cuanto a la identificación del inmueble, es obstáculo para la inscripción de la transferencia.

7. Verificada la escritura pública de compraventa del 4/8/2012, se advierte lo siguiente:

"(...)

### PRIMERO.- ANTECEDENTES

1.1.- **LA VENDEDORA** viene desarrollando un proyecto especial de construcción de viviendas sobre el **Terreno Matellini**, ubicado en el Distrito de Chorrillos, Provincia y Departamento de Lima, **inscrito en la Partida N° 12169545 del Registro de Predios de Lima**. Dicho terreno será independizado como consecuencia de la Habilitación Urbana en **tres lotes, siendo uno de ellos el denominado Lote 01-B**, inscrito en la partida N° 12472541 del Registro de Predios de Lima, sobre el que se desarrolla el **"Condominio Floresta Sur"**. Dicho proyecto viene siendo desarrollado por etapas.

1.2.- La **tercera etapa del Condominio Floresta Sur**, estará conformada por tres edificios: **"J"**, **"K"** y **"L"**, de ocho pisos cada uno, además de estacionamientos y áreas comunes, en adelante **"EL PROYECTO FLORESTA SUR - III ETAPA"**.

"(...)

1.4.- **EL PROYECTO FLORESTA SUR - III ETAPA cuenta con Resolución de Habilitación Urbana aprobada y con Anteproyecto aprobado por la Municipalidad de Chorrillos.**

**SEGUNDO.- Forma parte de EL PROYECTO FLORESTA SUR - III ETAPA, el departamento N° 804 ubicado en el Edificio "L" (en adelante "EL**



**RESOLUCIÓN No. - 2312 -2019-SUNARP-TR-L**

INMUEBLE”), cuya área, linderos y medidas perimétricas serán determinadas en la correspondiente declaratoria de fábrica e independización, conforme a la memoria descriptiva, cuadro de acabados y plano de distribución del departamento que LOS COMPRADORES declaran haber recibido.

Respecto a EL INMUEBLE señalado en el párrafo anterior, LOS COMPRADORES declaran conocer que el mismo se encontrará bajo el dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA, de acuerdo a lo establecido en el contrato de fideicomiso en garantía, hasta que ésta le restituya el dominio de dicho inmueble a LA VENDEDORA, lo que ocurriría cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

- a) La conclusión definitiva de las “Obras de Edificación” de EL PROYECTO FLORESTA SUR-III ETAPA; y
- b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de EL INMUEBLE.

(...)

**TERCERO: OBJETO DEL CONTRATO**

Por el presente contrato, LA VENDEDORA vende a LOS COMPRADORES EL INMUEBLE.

Tratándose el presente contrato de una compraventa futura, estará condicionada a la existencia de EL INMUEBLE, que incluye en la presente venta, que se realiza ad corpus, los usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo aquello que de hecho o por derecho pudiera corresponder al inmueble que se transfiere, sin limitación alguna, especialmente el porcentaje de participación sobre las áreas y bienes de dominio común de EL PROYECTO FLORESTA SUR-II ETAPA.

(...)

Lima, 21 de mayo de 2014.

(...)”

De la información contenida en los antecedentes del contrato privado inserto, se desprende que sobre el predio denominado “Terreno Matellini” inscrito en la partida N° 12169545 del Registro de Predios de Lima, se viene desarrollando un proyecto especial de construcción de viviendas. Dicho terreno ha sido independizado provisionalmente como consecuencia de la inscripción de la habilitación urbana en tres sub-lotes, uno de ellos es el “Lote 01 – B”, inscrito en la partida N° 12472541.

Asimismo, en el contrato se indicó que el proyecto viene siendo desarrollando por etapas; es así que la III etapa del Condominio Floresta Sur estaría conformada por tres edificios de ocho pisos cada uno, identificados con las letras “J”, “K” y “L”, los cuales contendrán además estacionamientos y áreas comunes, y se le denominará como “El Proyecto Floresta Sur - III Etapa”.

Ahora, en lo que respecta al bien objeto de compraventa, se nota claramente que este recae sobre el departamento N° 804 ubicado en el Edificio “L” que forma parte del Proyecto Floresta Sur - III Etapa. Es preciso indicar que en el acto jurídico materia de análisis no se consignó el área, linderos y medidas perimétricas del departamento, dejándose constancia que dicha circunstancia será determinada en la correspondiente declaratoria de fábrica e independización.

Conforme a ello, y estando a lo señalado en la cláusula tercera, estamos ante una compraventa de bien futuro, y de conformidad con el artículo 1534<sup>2</sup> del Código Civil, dicho contrato surtirá efectos cuando estos tengan existencia. De ese modo, la existencia del bien futuro transferido en la escritura pública

<sup>2</sup> Artículo 1534°.- En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## RESOLUCIÓN No. - 2312 -2019-SUNARP-TR-L

del 4/8/2012 se encuentra sujeta a la realización del Proyecto Floresta Sur - III Etapa.

8. A efectos de determinar si la información contenida en el título se adecua a lo publicitado en los antecedentes registrales, corresponde remitirse a la partida N° 12169545 del Registro de Predios de Lima, así como a las partidas independizadas vinculadas al bien objeto de la presente rogatoria.

Revisada la partida matriz N° 12169545 del Registro de Predios de Lima, se advierte que consta registrado el inmueble denominado "Terreno Matellini" ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, colindante con la Urbanización Matellini y terrenos de propiedad del Ministerio de Defensa - Ejército del Perú.

La titularidad del predio *submateria* se registró a favor de la sociedad denominada Líder Inversiones y Proyectos S.A., quien lo adquirió en mérito a la escritura del 02/12/2008, otorgada ante notario de Lima Ramón A. Espinosa Garreta (Asiento C00003).

Posteriormente, en mérito a la escritura pública del 14/01/2010 otorgada ante notaria de Lima Ramón A. Espinoza Garreta, La Fiduciaria S.A., adquirió el dominio fiduciario del inmueble *submateria*, acto jurídico que fue celebrado con el propietario Líder Inversiones y Proyectos S.A., en calidad de fideicomitente (Asiento C00004).

En el asiento B000 (página 11) se anotó la preindependización del (entre otros lotes) Lote 1 de la Manzana B en la **partida N° 12472541** del Registro de Predios de Lima, en razón de la anotación preventiva de aprobación de proyecto de habilitación urbana de vigencia de 18 meses (Asiento B00003 - Título Archivado N° 142330 del 24/2/2010).

De la revisión de los antecedentes consignados en la cláusula 1.1. del contrato de compraventa de bien futuro (trascrito en el considerando 7 del análisis) otorgado en la escritura pública del 4/8/2012, podemos afirmar que la descripción obrante en el contrato guarda coincidencia con la información publicitada en la partida matriz N° 12169545 del Registro de Predios de Lima.

Es preciso señalar que la partida preindependizada N° 12472541 fue objeto de cierre en razón de haber caducado la anotación preventiva obrante en el asiento B00003 de la partida matriz N° 12169545.

No obstante, posteriormente, en virtud a la Resolución Gerencial N° 298/2013-GODU-MDCH del 21/9/2013, expedida por el Gerente de Obras y Desarrollo Urbano (e) de la Municipalidad de Chorrillos Ing. José Céspedes Cayaca, se registró la habilitación urbana del inmueble (Asiento B00004).

Producto de dicha recepción de obras, el predio fue independizado de la siguiente manera:

PARTIDA	DESCRIPCIÓN
13226731	Terreno Matellini Mz. A Lote 1
<b>13226752</b>	<b>Terreno Matellini Mz. B Lote 1</b>
13226753	Terreno Matellini Mz. B Lote 2
13226754	Terreno Matellini Mz. B Lote 3



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## RESOLUCIÓN No. -2312 -2019-SUNARP-TR-L

A partir de lo expuesto hasta este punto, podemos determinar certeramente que el antecedente registral del Terreno Matellini "Lote 01 – B", corresponde a la matriz inscrita en la partida N° 12169545 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, si bien es cierto, en los antecedentes del contrato se hace alusión a la partida preindependizada N° 12472541, también es cierto que en razón del cierre de esta última partida, y la posterior recepción de obras, concluimos que el Lote 01 Manzana B se corresponde con el predio inscrito en la partida N° 13226752, generada producto de la mencionada habilitación urbana.

9. Ahora bien, en la partida N° 13226752 del Registro de Predios de Lima, obra inscrito el Lote 1 de la manzana "B" del terreno Matellini, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima.

Sobre dicho terreno se registró la declaratoria de fábrica del "Conjunto Residencial Las Torres de Matellini -1° Etapa", quedando distribuida de la siguiente manera (Asiento B00002):

- Conjunto residencial "Las Torres de Matellini", conformado por 475 estacionamientos (signados del 1 al 475) y 20 edificios (signados del 1 al 20).
- Edificio multifamiliar "Torres de Matellini II", conformado por 11 estacionamientos (signados del 465 al 471) y 1 edificio con 20 departamentos.
- Condominio "Floresta Sur – Matellini", el cual cuenta con un segundo sótano conformado por 82 estacionamientos (signados del 408 al 452 y del 509 al 545), así como por un primer sótano conformado por 85 estacionamientos (signados del 272 al 316 y del 368 al 407), y un primer piso conformado por 50 estacionamientos y 3 edificios signados con las **letras "A", "B" y "C"**.

De lo expuesto, se advierte claramente que dentro de la 1° etapa del Conjunto Residencial Las Torres de Matellini, se encuentra el "Condominio Floresta Sur - Matellini".

Continuando con el análisis de la partida N° 13226752, se tiene que con posterioridad se registró la declaratoria de fábrica del "Conjunto Residencial Las Torres de Matellini -2° Etapa", cuya distribución fue la siguiente:

- Condominio "Floresta Sur – Matellini II Etapa", el cual cuenta con un segundo sótano conformado por 44 estacionamientos (signados del 453 al 470 y del 483 al 508), así como por un primer sótano constituido por 46 estacionamientos (signados del 317 al 337 y del 337 al 367) y 2 depósitos (del 1 al 2), además de un primer piso conformado por 98 estacionamientos (signados del 267 al 271 y del 51 al 143), y por 3 edificios signados con las **letras "D", "E", "F" y casa club 1**.

Aunado a ello, se registró una nueva declaratoria de fábrica con ingresos por la Av. Del Sol Oeste y por la Calle Alarifes al "**Conjunto Residencial La Floresta Sur – Matellini**", conformada por 67 estacionamientos (signados del 144 al 210) y **3 edificios** identificados con las letras "**J", "K" y "L"** (Asiento B00004).

A su vez, se registró el reglamento interno general de la edificación, constituido bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, dejándose constancia de la existencia de un área remanente reservada para las futuras etapas III y V (Asiento B00006).



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## RESOLUCIÓN No. - 2312 -2019-SUNARP-TR-L

Adicionalmente, se registró el reglamento interno de "Las Torres de Matellini - Sector N° 1", acto que trajo como consecuencia la independización de las unidades inmobiliarias que conforman dicho sector (Asiento B00009).

De la misma manera, se registró el reglamento interno de la "Torre de Matellini II- Sector N° 2", procediéndose a la independización de sus correspondientes unidades inmobiliarias (Asientos B00012).

Del mismo modo, se extendió también el reglamento interno del "**Condominio Floresta Sur – Sector N° 3**", produciéndose la independización de las unidades que conforman el citado condominio. Debemos enfatizar que **dentro de dicho sector existe la unidad inmobiliaria denominada departamento 804, Edificio "L", de la avenida Del Sol Oeste N° 181-A**, independizada en la **partida N° 14056146** del Registro de Predios de Lima (Asiento B00015).

10. Por otro lado, se registró la declaratoria de fábrica de la III etapa del Condominio La Floresta, denominada "Casa Club 2" (Asiento B00018).

Asimismo, se registró la declaratoria de fábrica de la V etapa del Conjunto Residencial Floresta Sur - Matellini, conformada por 56 estacionamientos con acceso por Calle Los Alarifes (del 211 al 261), así como por el Jr. Andrómeda Oeste (del 261 al 266), y 192 departamentos conformados por 3 edificios signados con la letra G, H y I (Asiento B00019).

Como resultado de dicha inscripción, se registró la modificación del reglamento interno inscrito en el asiento B00015, referido al "Condominio Floresta Sur - Sector N° 3", produciéndose la independización de las unidades que conforman la quinta etapa de dicho condominio; sin embargo, no se advierte la existencia del departamento 804, Edificio "L", objeto de transferencia. (Asiento B00022).

11. En virtud de la información publicitada en la partida N° 13226752 del Registro de Predios de Lima, es factible determinar que sobre el "**Lote 01-B**" del Terreno Matellini, se desarrolló -entre otros- el proyecto denominado "**Condominio Floresta Sur – Matellini**", el cual se encuentra conformado actualmente por cuatro etapas aprobadas (**I, II, III y V**), y forma parte del **Sector N° 3**.

Aunado a ello, se identificó que la unidad inmobiliaria denominada "departamento N° 804 del Edificio L", consta registrada en la partida N° 14056146 del Registro de Predios de Lima, y forma parte de la **II etapa** del **Condominio Floresta Sur – Matellini**, que, al igual que dicho conjunto residencial se ubica en el **Sector N° 3**.

Vemos entonces que, a partir del análisis de la partida N° 13226752 del Registro de Predios de Lima, sí es posible determinar la partida registral donde se encuentra independizado el "departamento N° 804 del Edificio L".

Si bien la etapa del bien objeto de compraventa consignado en el contrato privado inserto (III Etapa), discrepa con lo publicitado en el antecedente registral antes mencionado (II Etapa), debe tenerse en cuenta que se ha determinado con exactitud que el "**departamento N° 804 del Edificio L**" forma parte del Condominio **Floresta Sur - Matellini**, información que se condice en su totalidad con lo declarado en dicho acto jurídico, motivo por el



*K. Cordero*



## RESOLUCIÓN No. - 2312 -2019-SUNARP-TR-L

cual, esta instancia considera que existen elementos suficientes para poder identificar al inmueble materia de transferencia, agregándole que, del análisis de los antecedentes registrales se identificó el sector (sector 3) al que pertenece la referida unidad, así como la partida vinculada donde deberá efectuarse la inscripción.

12. Asimismo, conforme se desprende del numeral IV de la presente resolución (Antecedente registral), en el asiento D00002<sup>3</sup> de la partida N° 14056146 del Registro de Predios de Lima, consta inscrita la restitución de dominio con condición suspensiva a favor de **Líder Inversiones y Proyectos Sociedad Anónima**, en mérito a la escritura pública del 24/7/2018, otorgada ante notario de Lima Eduardo Laos de Lama.

En consecuencia, habiéndose efectuado la transferencia por el titular de dominio, se corrobora la adecuación del título con la partida registral vinculada, además de constituir un elemento adicional que permite determinar la identidad del predio objeto de transferencia.

Por las razones expuestas, corresponde **revocar los numerales 1 y 2** de la observación formulada por la primera instancia.

13. Del mismo modo, en virtud al precedente de observancia obligatoria antes expuesto, corresponde **revocar el numeral 3** de la observación, pues conforme a lo expuesto hasta aquí, se ha podido identificar el bien inmueble materia de transferencia, esto es, el "departamento N° 804 del Edificio L"; más aún cuando en la cláusula segunda y cuarta de la escritura pública del 4/8/2012 no existe discrepancia, todo lo contrario existe coincidencia en el número de departamento (N° 804) y la letra del edificio ("L").

14. Finalmente, el registrador advierte que el vendedor (Líder Inversiones y Proyectos S.A.) no consta como titular del inmueble inscrito en la partida N° 14056146, al constar inscrita una constitución de fideicomiso (asiento C00002) favor de La Fiduciaria S.A., por lo que solicita inscribir previamente la restitución de dominio correspondiente. Asimismo, deja constancia que en asiento D00002 consta inscrita una restitución de dominio con condición suspensiva.

Ciertamente, en el asiento C00002 consta el traslado de fideicomiso, en virtud del cual La Fiduciaria S.A. ha adquirido el dominio fiduciario del predio *submateria*, en virtud del contrato de fideicomiso que consta en la escritura pública del 14/1/2010 otorgada ante el notario de Lima Ramón A. Espinoza-Garreta celebrado con el propietario Líder Inversiones y Proyectos S.A., en calidad de fideicomitente.

Sin embargo, en el asiento D00002 consta registrada la restitución de dominio con condición suspensiva a favor de Líder Inversiones y Proyectos Sociedad Anónima, en mérito a la escritura pública del 24/07/2018, otorgada ante notario de Lima Eduardo Laos de Lama, cuya cláusula segunda señala:

"(...)

CLAUSULA SEGUNDA:

Estando a lo solicitado por el FIDEICOMITENTE, con la anuencia de los FIDEICOMISARIOS, la FIDUCIARIA restituye el dominio fiduciario sobre las

<sup>3</sup> En el asiento se dejó constancia que la restitución de dominio surtirá efectos cancelatorios cuando se presenten los contratos de transferencia Líder a los Registros Públicos para su debida inscripción.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## RESOLUCIÓN No. -2312-2019-SUNARP-TR-L

unidades inmobiliarias descritas en el Anexo 2 de la presente minuta a EL FIDEICOMITENTE, condicionado al ingreso de los correspondientes CONTRATOS DE TRANSFERENCIA LÍDER al Registro de Predios para su debida inscripción.

Como consecuencia de lo señalado en el párrafo que antecede, **la restitución del dominio fiduciario** de las unidades inmobiliarias descritas en el Anexo 2 **surtirá plenos efectos cuando se presenten los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA LÍDER a los Registros Públicos para su debida inscripción.** El dominio fiduciario otorgado a favor de LA FIDUCIARIA y la restitución convenida por el presente instrumento en ningún caso afectan las obligaciones previstas en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA LÍDER (...)."

(El resaltado es nuestro).

Asimismo, en el asiento se dejó constancia que la restitución de dominio surtirá plenos efectos cuando se presenten los contratos de transferencia Líder a los Registros Públicos para su debida inscripción.

Conforme se advierte de la cláusula segunda de la escritura pública del 24/07/2018, la restitución de dominio se encuentra sujeta a condición de que los contratos de transferencia sean ingresados al Registro, pero solo si se cumpliera tal condición surte efectos la restitución de dominio fiduciario. Así, al quedar pendiente el cumplimiento de la condición suspensiva la extensión del asiento de inscripción se realizó en el rubro de "*cargas y gravámenes*" y no en el rubro de "*títulos de dominio*", pues para este último caso, debía ingresarse simultáneamente el acto de restitución de dominio y la transferencia a favor de terceros, por tratarse de actos complementarios.

Por tanto, lo afirmado por el registrador, en el sentido que se requiere inscribir previamente la restitución de dominio no es exacto.

Debe señalarse que la razón por la cual procede la inscripción de la compraventa es por lo pactado en la escritura pública del 24/7/2018, en el sentido que la fiduciaria ratificó expresamente todos los documentos públicos y privados que suscribió el fideicomitente en el desarrollo del proyecto inmobiliario, es decir, que la escritura de compraventa del 4/8/2012 resulta documento suficiente para la inscripción. Si no se hubiera pactado la ratificación, el transferente hubiera tenido que otorgar nuevas escrituras públicas de compraventa, atendiendo a lo previsto en el artículo 177 del Código Civil.

Siendo ello así y habiéndose presentado al registro el contrato de compraventa otorgado por el propietario Líder Inversiones y Proyectos S.A. se da por cumplida la condición suspensiva establecida en la referida cláusula segunda, por lo que no cabe denegar la inscripción.

Por lo expuesto, corresponde **revocar el numeral 4 de la observación** formulada por el registrador.

Interviene la vocal (s) Karina Rosario Guevara Porlles, autorizada por Resolución N° 204-2019-SUNARP/PT del 28/8/2019.

Estando a lo acordado por unanimidad;

### VII. RESOLUCIÓN



*K. Guevara*



**RESOLUCIÓN No. - 2312 -2019-SUNARP-TR-L**

**REVOCAR** las observaciones formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales de corresponder, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**PEDRO ALAMO HIDALGO**  
Presidente (e) de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

**DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA**  
Vocal del Tribunal Registral

**KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES**  
Vocal (s) del Tribunal Registral



