



## **RESOLUCION DEL TRIBUNAL REGISTRAL Nº 019-2002-ORLC-TR**

**LIMA**, 17 de enero de 2002

APELANTE : HERLINDA MARINA FLORES BUSTAMANTE Y  
SANTIAGO ALANIA LEÓN  
TÍTULO : Nº 3692 DEL 05.10.2001  
OFICIO : Nº 1665-2001-ORAAAC/JEF DEL 30.11.2001  
REGISTRO : REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE  
HUANCAYO  
ACTO INSCRIBIBLE : RECTIFICACIÓN DE NOMBRE

### **I. DECISIÓN IMPUGNADA**

Se ha interpuesto apelación contra la observación formulada por el Registrador Público (e) del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Andrés Avelino Cáceres, Sede Huancayo, Dr. Jorge Luis Mendoza Pérez, a la solicitud de inscripción de RECTIFICACIÓN DE NOMBRE en mérito a parte notarial. El Registrador observó el título por cuanto: “Revisado el título materia de la rogatoria se observa por cuanto se aprecia que existe error de concepto según el Artículo 81 del R.G.R.P.; siendo ello así y pretendiéndose aclarar mediante nuevo título aclaratorio, para ejecutar dicha aclaración deben intervenir todos los contratantes, incluso Mario Alania Salazar quien no ha intervenido en dicho acto jurídico o en caso contrario dicha aclaración debe efectuarse en mérito de resolución judicial, ello de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del Artículo 84 del R.G.R.P. Procúrese la intervención de todos los contratantes primigenios o efectúese la aclaración judicial (Artículos 31 y 32 del R.G.R.P. y el Artículo 2011 del C.C.)”.

### **II. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA**

Se solicita la rectificación de nombre de uno de los titulares dominicales del inmueble inscrito en la Ficha Nº 39299 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, por cuanto su nombre correcto es Santiago Alania León y no Mario Alania Salazar, en mérito al parte notarial de la escritura pública del 1 de agosto de 2001 extendida ante el notario de Huancayo Ciro Gálvez Herrera.

### **III. ANTECEDENTE REGISTRAL**

El inmueble materia de la rectificación se encuentra inscrito en la Ficha Nº 39299 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huancayo, ubicado en el Pasaje Unión N°s. 167, 169, 171 y 173, distrito El Tambo, provincia de Huancayo, que cuenta con una extensión de 225,00 m<sup>2</sup>., apareciendo en el asiento 2-c) la titularidad dominical a favor de la sociedad conyugal constituida por Herlinda Marina Flores Bustamante y Mario Alania Salazar, quienes obtuvieron su derecho en mérito a la



compraventa celebrada con Virgilio R. Socualaya Martínez y su cónyuge Carmen Pilar Pomayay Veliz de Socualaya, conforme a la escritura pública del 13 de setiembre de 1997 extendida ante el notario, de Huancayo Salvador Guevara Tello.

#### **IV. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviniendo el Dr. Samuel Gálvez Troncos como Vocal ponente.

A criterio de esta Sala la cuestión materia de análisis consiste en determinar si resulta procedente que la rectificación de nombre se efectúe en mérito a una escritura pública aclaratoria.

#### **V. ANÁLISIS**

1.- El título de alzada se sustenta en el traslado instrumental de la escritura pública de aclaración y ratificación de compraventa extendida el 1 de agosto de 2001, en la que intervienen por una parte Virgilio Ricardo Socualaya Martínez y su cónyuge Carmen Pilar Pomayay Veliz de Socualaya y de la otra parte, Herlinda Marina Flores Bustamante y su cónyuge Santiago Alania León, apreciándose de la cláusula segunda que la aclaración está referida al nombre del cónyuge de la compradora, señalándose que su nombre correcto es Santiago Alania León y no Mario Alania Salazar, como erróneamente se había consignado en el instrumento público de la compraventa celebrada el 13 de setiembre de 1997 y que diera mérito a extender el asiento 2-c) de la ficha N° 39299 del Registro de Propiedad de Huancayo.

2.- Asimismo, en la cláusula tercera de la escritura submateria se señala que no habiendo intervenido Santiago Alania León en la escritura de compraventa, este último procede a ratificarla en todos sus extremos, precisando que el precio de S/. 2 000,00 nuevos soles, ha sido íntegramente cancelado; en la cláusula cuarta se señala que Virgilio Ricardo Socualaya Martínez y su cónyuge Carmen Pilar Pomayay Veliz de Socualaya reconocen a Herlinda Marina Flores Bustamante y su esposo Santiago Alania León como legítimos propietarios de la casa vivienda situada en el Pasaje Unión N°s. 167, 169, 171 y 173 del distrito El Tambo, provincia de Huancayo y en la cláusula quinta se expresa que por error involuntario se señaló en la escritura de compraventa que el inmueble transferido incluye una construcción de material noble, cuando la construcción es de material rústico.

3.- Conjuntamente con la escritura pública aclaratoria, el recurrente adjunta las copias legalizadas por la notaria Ela Balbín Segovia, el 19 de julio de 2001, respecto de la partida de matrimonio religioso contraído el 7 de abril de 1974 por Santiago Alania León y Herlinda Flores Bustamante en la Parroquia de San Miguel de Huaripampa, así como del documento nacional de identidad de estos últimos.



**4.-** Cabe indicar que en la escritura aclaratoria, se encuentra inserta la copia certificada de la partida del matrimonio celebrado el 30 de mayo de 1964 en el Consejo Distrital de Huamalí, por Santiago Alania León, identificado con Libreta Electoral N° 4505472 y Herlinda Marina Flores Bustamante, identificada con libreta electoral N° 4504928 y expedida por el Registrador el 18 de diciembre de 1980.

**5.-** Tal como se indicó en el numeral III de la presente Resolución, el derecho de propiedad del inmueble inscrito en la Ficha N° 39299 del Registro de Propiedad de Huancayo, le corresponde a Herlinda Marina Flores Bustamante y su esposo Mario Alania Salazar, inscripción efectuada en mérito del título archivado N° 5831 del 7 de julio de 1998 en el que se encuentra adjunto el traslado instrumental de la escritura pública del 13 de setiembre de 1997 referida a la compraventa efectuada en su favor por Virgilio R. Socualaya Martínez y su cónyuge Carmen Pilar Pomayay Veliz de Socualaya, advirtiéndose de la parte introductoria de dicha escritura pública, que en calidad de comprador únicamente compareció Herlinda Marina Flores Bustamante, identificada con Libreta Electoral N° 19926812, señalándose que era de estado civil casada con Mario Alania Salazar, no interviniendo en cambio este último en la celebración del referido acto jurídico.

**6.-** El asiento 2-c) de la Ficha N° 39299 ha sido extendido conforme al instrumento público que le dio origen y no existiendo discrepancia entre ellos, no puede hablarse de un supuesto de error de concepto, como expresa el registrador, quien se sustenta en el Artículo 811 del Reglamento General de los Registros Públicos, toda vez que como ha señalado, ROCA SASTRE, Ramón M<sup>2</sup>, cuando se habla de errores en los asientos del Registro, quiere significarse que se trata de defectos de que adolecen los asientos registrales surgidos al practicarse o redactarse materialmente los mismos en el Registro de la Propiedad, y agrega que es fundamental que la defectuosidad de los asientos no tenga nada que ver con la materialidad de los títulos registrados, aunque el modo de ser concebidos éstos pueda favorecer que el Registro incurra en irregularidad en la redacción, de lo puede concluirse que el referido asiento es legítimo y por tanto, produce efectos jurídicos hasta que se rectifique o se modifique en sede judicial, a tenor de lo establecido en el Artículo 20133 del Código Civil, el numeral VII4 del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y el inciso b) del Artículo 35 de la Ley N° 26366.

**7.-** Al respecto, el Artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la inexactitud del Registro es todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, desprendiéndose a su vez de dicha norma que cuando la inexactitud del Registro no provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, las rectificaciones se realizarán en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

**8.-** En el presente caso la escritura aclaratoria se encuentra destinada a rectificar la inexactitud existente en el asiento 2-c) de la Ficha N° 39299 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo, en lo referido al nombre de uno de los propietarios; al respecto, cabe mencionar que en principio, resultaría de aplicación



el Artículo 48 de la Ley del Notariado<sup>6</sup>, por cuanto dicho asiento se extendió en mérito a una escritura pública, sin embargo, habida cuenta que la identidad personal no se encuentra sujeta a lo manifestado por las partes, sino que ésta se determina conforme a los datos contenidos en los correspondientes documentos de identidad no resulta posible su rectificación, pudiendo hacerse ésta a través de otros instrumentos públicos fehacientes e independientes de la voluntad de las partes, tal como ha interpretado esta instancia en la Resolución N° 447-98-ORLC/TR del 29 de diciembre de 1998; lo que encuentra sustento a su vez en los Artículos 857 del Reglamento General de los Registros Públicos y 25 del Código Civil<sup>8</sup>.

**9.-** Con relación a lo manifestado por el apelante, cabe indicar que respecto de la aplicación del Artículo 85 del nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, si bien las partidas del Registro del Estado Civil, constituyen los documentos idóneos para la rectificación de nombres en el Registro, debe precisarse que los asientos rectificatorios únicamente se extenderán si de la revisión de dichos títulos y de los antecedentes registrales, y luego de corroborar los factores de conexión entre ambos, el Registrador o el Tribunal Registral, en su caso, llegan al convencimiento de que se trata de la misma persona, conforme ha interpretado esta instancia, en reiterada y uniforme jurisprudencia, como las Resoluciones N° 083-2000-ORLC/TR del 22 de marzo de 2000 y N° 248-2001-ORLC/TR del 15 de junio de 2001, cuando expresa que el nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona.

**10.-** A tenor de lo expresado y siendo que en el caso sub examine la partida de matrimonio de Herlinda Marina Flores Bustamante y Santiago Alania León que en copia certificada por el jefe de los Registros del Estado Civil del Concejo Distrital de Huamalí obra inserta a la escritura pública aclaratoria, no puede ser comparada con la escritura pública de compraventa que diera mérito al asiento 2-c) de la Ficha N° 39299 por no haber comparecido en este instrumento el señor Mario Alania Salazar, no es posible que en sede registral se determine que este último y Santiago Alania León, sean la misma persona, no resultando en consecuencia procedente amparar la presente rogatoria, quedando expedito el derecho del interesado, para que accione en la vía judicial o notarial correspondiente a efectos de la rectificación del nombre.

**11.-** Con relación a la solicitud de rectificación de la escritura del 13 de setiembre de 1997 - a tenor de la cláusula quinta de la escritura pública contenida en el título de alzada - en el sentido de que el inmueble materia de compraventa incluye una construcción de material rústico y no de material noble, cabe precisar que dicha solicitud no resulta procedente, toda vez que en el rubro de Descripción de



inmueble de la Ficha N° 39299 del Registro de Propiedad de Huancayo, no consta que el predio allí inscrito comprenda construcción alguna, en aplicación del principio registral del tracto sucesivo contenido en el Artículo 2015 del Código Civil y el numeral VI del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que señala que ninguna inscripción, salvo la primera se efectúa sin que esté inscrito el derecho de donde emane, o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario, máxime si las modificaciones en la descripción de los predios así como su posterior inscripción, deberá efectuarse de conformidad con los trámites previstos en la Ley N° 27157 y su Reglamento si el predio fuera urbano y de acuerdo a la legislación vigente sobre la materia si fuera rústico.

**12.-** Finalmente, de la revisión del Registro de firmas de notarios que obra en la institución se advierte que la notaria de Huancayo Ela Balbín Segovia ha renunciado al cargo notarial y que ésta ha sido aceptada a través de la Resolución Ministerial N° 167-98-JUS del 7 de agosto de 1998, y, siendo que en el título de alzada se adjuntan complementariamente las copias de la partida de matrimonio religioso y de los documentos de identidad de Santiago Alania León y Herlinda Marina Flores Bustamante, legalizadas por la notaria de Huancayo, el 19 de julio de 2001, se advierte preliminarmente la falsedad de los mismos, en cuyo caso, deberá disponerse la tacha inmediata del título de alzada, en aplicación estricta del Artículo 3610 del Reglamento General de los Registros Públicos.

**13.-** De conformidad con el numeral V del Título Preliminar, Artículos 31 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos y el Artículo 2011 del Código Civil, no resulta procedente la rectificación solicitada.

**14.-** En aplicación del Artículo 158 del Reglamento General de los Registros Públicos y atendiendo a que se ha interpretado de modo expreso y con carácter general el sentido de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, corresponde declarar que esta resolución establece un precedente de observancia obligatoria en la aplicación del enunciado expresado en la parte resolutive de la presente resolución y, por ende corresponde disponer su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

De conformidad con la Resolución Jefatural N° 2360-2000-ORLC/JE del 19 de octubre de 2000.

## **VI. RESOLUCIÓN**

**PRIMERO.- REVOCAR** la observación formulada por el Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Andrés Avelino Cáceres, Sede Huancayo, al título referido en la parte expositiva y disponer la tacha del mismo, de conformidad con lo señalado en el duodécimo punto de la presente Resolución.



**SEGUNDO.-** Remitir una copia de la presente Resolución a la Jefatura de la Oficina Registral Andrés Avelino Cáceres, en cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 36 del Reglamento General de los Registros Públicos.

**TERCERO.-** DECLARAR que la presente resolución, constituye precedente de observancia obligatoria en la aplicación de los siguientes enunciados:

**Rectificación de nombre**

**El nombre no constituye sino una de las vertientes de la identidad personal, la que se refiere a los signos distintivos que permiten individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la evaluación de las discrepancias en el nombre debe fundamentarse en una apreciación conjunta de los elementos obrantes en el registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que a través de distintos factores de conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona.**

**No es procedente la rectificación de nombre en mérito a escritura pública, toda vez que la identidad personal no se encuentra sujeta a lo manifestado por las partes, sino que ésta se determina conforme a los datos contenidos en los correspondientes documentos de identidad, de conformidad con el Artículo 25 del Código Civil que establece que la prueba del nombre resulta de su respectiva inscripción en los registros de estado civil, los cuales deberán ser comparados con la información que obre en el Registro.**

Regístrese, comuníquese y publíquese.

ELENA VÁSQUEZ TORRES  
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO  
Vocal DEL TRIBUNAL Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS  
Vocal del Tribunal Registral