



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2184-2017-SUNARP-TR-L

Lima, 28 SEP. 2017

APELANTE : JOSÉ LUIS ROMÁN FERREYRA
TÍTULO : N° 828269 del 20/4/2017.
RECURSO : H.T.D. N° 09 01-2017.052803 del 4/7/2017.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO(s) : Regularización de declaratoria de fábrica al amparo de la Ley N° 27157, reglamento interno, independización, entre otros.
SUMILLA :

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO.

No será objeto de observación la discrepancia existente entre el título presentado y el antecedente registral, en cuanto a las características de un bien, siempre que en dicho título existan elementos suficientes que permitan su identificación, conforme a lo establecido en el decimotercero precedente de observancia obligatoria aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral.

IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA.

El nombre constituye una de las vertientes de la identidad personal, que permite individualizar a la persona y que se complementa con otros elementos, siendo que la discrepancia de este, solo puede ser obstáculo para la inscripción si no existen otros elementos obrantes en el registro y en los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, que permitan concluir en forma indubitable que se trata de la misma persona.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la regularización de declaratoria de fábrica al amparo de la Ley N° 27157, reglamento interno, independización, entre otros, respecto del predio inscrito en el tomo 852 de fojas 113 a 117 que continúa en la partida electrónica N° 46818768 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se adjuntó la siguiente documentación:

- Formulario Registral (FOR) N° 2 y Anexo N° 4, autorizado por verificador responsable arquitecto Isaías Gilberto Pérez Gutiérrez y suscrito por Biviano Pérez Salazar y Lourdes Gutiérrez López de Pérez, cuyas firmas fueron certificadas el 20/4/2017 por notario de Lima J. Antonio Del Pozo Valdez.
- Informe técnico de verificación suscrito por verificador responsable arquitecto Isaías Gilberto Pérez Gutiérrez, cuya firma fue certificada el 20/4/2017 por notario de Lima J. Antonio Del Pozo Valdez.
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 095-2017-MDLCH/GOPRI (Exp. N° 001974-2017) del 30/3/2017 suscrito por Ing. Edwar M. Pagaza Castillo en su condición de Gerente de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de Lurigancho - Chosica.



RESOLUCIÓN No. -2184 -2017-SUNARP-TR-L

- Documento privado que contiene el reglamento interno bajo el régimen de unidades inmobiliarias con secciones de propiedad exclusiva y áreas de propiedad común, suscrito por Biviano Pérez Salazar y Lourdes Gutiérrez López de Pérez, cuyas firmas fueron certificadas el 20/4/2017 por notario de Lima J. Antonio Del Pozo Valdez.
- Plano de localización y ubicación (lámina U-01), elaborado en abril del 2017, suscrito por Biviano Pérez Salazar y Lourdes Gutiérrez López de Pérez y autorizado por verificador responsable arquitecto Isaías Gilberto Pérez Gutiérrez, siendo que la firma del último fue certificada el 20/4/2017 por notario de Lima J. Antonio Del Pozo Valdez.
- Plano de arquitectura - distribución (lámina A-01), elaborado en abril del 2017, suscrito por Biviano Pérez Salazar y Lourdes Gutiérrez López de Pérez y autorizado por verificador responsable arquitecto Isaías Gilberto Pérez Gutiérrez, siendo que la firma del último fue certificada el 20/4/2017 por notario de Lima J. Antonio Del Pozo Valdez.
- Plano de independización (lámina I-01), elaborado en abril del 2017, suscrito por Biviano Pérez Salazar y Lourdes Gutiérrez López de Pérez y autorizado por verificador responsable arquitecto Isaías Gilberto Pérez Gutiérrez, siendo que la firma del último fue certificada el 20/4/2017 por notario de Lima J. Antonio Del Pozo Valdez.

En el reingreso por subsanación del 11/5/2017 se presentó la siguiente documentación:

- Escrito del 11/5/2017 suscrito por el presentante José Luis Román Ferreyra, realizado sobre la esquila de observación del 10/5/2017.
- Copia certificada del acta del matrimonio contraído por Biviano Pérez Salazar y Lourdes Bernardina Gutiérrez López, expedida el 6/4/2017 por Guina Mary Lindo Ulloa en su condición de jefe de la Oficina de Registros del Estado Civil de la Municipalidad Distrital de Ricardo Palma, provincia de Huarochiri, departamento de Lima.

El 7/7/2017, mediante escrito suscrito por José Luis Román Ferreyra, se solicitó el uso de la palabra a fin de exponer oralmente los fundamentos del recurso de apelación interpuesto.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima Janice Mamani Paravecino observó el título en los siguientes términos:

REINGRESO:

1.- En el reingreso, el usuario señala que "no se va a solicitar por el momento la inscripción de la numeración", documento que tampoco se adjunta al presente título. Por lo que, la documentación adjunta debe adecuarse a los antecedentes registrales, ello es, identificar al predio ubicado en el lote 11, Mza. L en toda la documentación presentada primigeniamente. Por tanto, se reitera la siguiente observación: "De toda la documentación que se adjunta (FOR, memoria descriptiva, informe técnico de verificación, planos, certificado de parámetros urbanísticos, reglamento interno), se describe al inmueble ubicado en el Pasaje Cinco N° 293; sin embargo, de acuerdo al antecedente registral el inmueble estaría ubicado en la Mz. L lote 11. Sirvase adjuntar el certificado de numeración, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 92° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios". Deberá subsanar.



RESOLUCIÓN No. - 2184 -2017-SUNARP-TR-L

2.- No obstante lo antes indicado, se precisa que en el certificado de parámetros urbanísticos se emitió respecto del inmueble ubicado en el Pasaje Cinco N° 293, del distrito de Lurigancho - Chosica, descripción que no se vincula con el predio inscrito en la partida N° 46818768. Deberá aclarar.

3.- En el reingreso se presenta la copia certificada del acta de matrimonio, documento que no aclara la certificación notarial en los documentos presentados, pues se certifica la firma de doña Lourdes Gutiérrez López de Pérez; sin embargo, en la partida N° 46818768 figura como propietaria cónyuge doña Lourdes Bernardina Gutiérrez López. Por ello, deberá adjuntar la documentación con la certificación correcta.

4.- Subsiste el punto 3 de la observación anterior, pues deberá adjuntar documento aclaratorio en donde se adjunten las facultades del secretario y tesorero.

Base Legal: T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos y Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Ley N° 29090 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2013-Vivienda, Ley N° 27157 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Respecto a los extremos 1 y 2 de la denegatoria de inscripción, indica que en los documentos presentados se señala que corresponden al predio de la manzana L de la urbanización Moyopampa Norte, distrito de Lurigancho, inscrito en el asiento 7 de fojas 116 del tomo 852, cuyo historial continúa en la partida electrónica N° 46818768 del Registro de Predios de Lima; por lo cual, se puede concluir claramente que el predio inscrito y al que hacen referencia los documentos técnicos presentados es el mismo.

- Respecto al extremo 3 de la denegatoria de inscripción, señala que el acta de matrimonio tiene como finalidad corroborar la condición de casados de los titulares registrales mediante documento fehaciente. Añade que si bien en el documento nacional de identidad de la interviniente se ha omitido consignar su segundo nombre, esto no hace variar su condición de casada con Biviano Pérez Salazar.

- Respecto al extremo 4 de la denegatoria de inscripción, indica que la elección de un secretario-tesorero no hace imprescindible señalar en forma específica las funciones de dicho cargo, que es uno solo, lo cual no puede constituir un obstáculo para acceder al Registro.

- El Reglamento General de los Registros Públicos, en el segundo párrafo de su artículo 31, prescribe taxativamente que el registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro, lo cual no se ha tenido en cuenta al calificar el presente título.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El lote 11 de la manzana L de la zona Norte de la urbanización Moyopampa, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en el tomo 852 de fojas 113 a 117 que continúa en la partida electrónica N° 46818768 del Registro de Predios de Lima.



RESOLUCIÓN No. -2184 -2017-SUNARP-TR-L

En el asiento 2 a fojas 113 y 114 del tomo 852 corre inscrita la acumulación del predio *submateria* con una parcela de terreno de 40.00 m², formando así una sola unidad inmobiliaria con un área total de 170.00 m², encerrada dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- **Por el frente** : Con pasaje N° 5, con 10.00 ml.
- **Por la derecha** : Con calle Casma, con 17.00 ml.
- **Por la izquierda** : Con los lotes 12 y 9, con 17.00 ml¹
- **Por el fondo** : Con propiedad de Julia del Río Retamozo, con 10.00 ml.



V.

En el asiento 7 a fojas 116 y 117 del tomo 852 corre inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de la sociedad conyugal conformada por Biviano Pérez Salazar y Lourdes Bernardina Gutiérrez López, en mérito a la escritura pública del 28/10/1974 otorgada ante notario Abraham Velarde Álvarez, obrante en el título archivado N° 3161 del 14/11/1974.

PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo. Habiéndose citado a informe oral al abogado José Luis Román Ferreyra conforme a lo solicitado, este no asistió.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Las discrepancias en la descripción de un predio impiden su correcta identificación?
- Si la discrepancia entre el nombre del titular registral y el nombre del transferente constituye un obstáculo para la inscripción del acto rogado.

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 Públicos².

En opinión de García García³, "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 de 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 habrá de practicarse la

¹ El lote 12 colinda con 13.00 ml. y el lote 9 colinda con 4.00 ml.

² IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno (...).

³ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario". Tomo I. Editorial Civitas S.A. Madrid, 1999. Pág. 552.



RESOLUCIÓN No. - 2184 -2017-SUNARP-TR-L

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 Reglamento General de los Registros Públicos.

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 dado que es requisito sustancial determinar el bien cuando se trata de un bien existente, descripción que se confronta con la que consta en la partida registral.

3. Para identificar el 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.

En lo que respecta a la indicación de la partida registral, si bien este dato puede omitirse en el título, por regla general debe consignarse en la solicitud de inscripción, tal como lo dispone el artículo 12 del Reglamento General de los Registros Públicos. La norma añade que este requisito puede omitirse por razones justificadas, con autorización del funcionario encargado del Diario.

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. 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 decimoctavo precedente de observancia obligatoria en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 9/6/2005, cuyo tenor es el siguiente:

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.

El referido precedente de observancia obligatoria ha sido materia de precisión en el CIX Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 28 y 29 de agosto de 2013, aprobándose el siguiente acuerdo plenario:





RESOLUCIÓN No. - 2184 -2017-SUNARP-TR-L

PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN X PLENO IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA

La discrepancia en cuanto al área, linderos o medidas perimétricas del predio objeto de transferencia materia de solicitud de inscripción, no será objeto de observación, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente para determinar si requieren ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes.

El citado acuerdo posibilita que, en caso exista discrepancia respecto a la identificación del bien objeto de transferencia, se busquen elementos suficientes que permitan su identificación y si los únicos elementos de identificación del inmueble que aparecen en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida registral, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente. Es decir, que los márgenes de tolerancia se aplicarán, siempre que los únicos datos que sean consignados en el título sean el área, linderos y medidas perimétricas, y los estos discrepen con el antecedente registral.

5. Mediante el indicado criterio 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 Reglamento General de los Registros Públicos.

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 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. Es de precisar que si bien el precedente citado hace referencia a la inscripción de contratos de transferencia, ello no obsta para que igualmente resulte aplicable para la inscripción de otros actos.

Así, si procede la inscripción de un acto de disposición como una transferencia aun cuando existan discrepancias respecto a la identificación del bien, también sería aplicable cuando la inscripción solicitada se encuentre referida a la regularización de declaratoria de fábrica al amparo de la Ley N° 27157, entre otros actos, aun cuando existan discrepancias respecto a la identificación del predio en los documentos presentados, siempre que existan otros elementos suficientes que permitan la identificación de dicho bien.

7. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la regularización de declaratoria de fábrica al amparo de la Ley N° 27157, reglamento interno, independización, entre otros, respecto del predio inscrito en el tomo 852 de fojas 113 a 117 que continúa en la partida electrónica N° 46818768 del Registro de Predios de Lima; en mérito a los documentos detallados en el ítem I de la presente resolución.

La registradora denegó la inscripción señalando que en la documentación presentada se indica que el predio a regularizar se encuentra ubicado en el



Handwritten signature or scribble on the left margin of the page.



RESOLUCIÓN No. -2184 -2017-SUNARP-TR-L

pasaje Cinco N° 293, lo cual discrepa con los antecedentes registrales, donde consta que el predio corresponde al **lote 11 de la manzana L**; por lo que deberá presentar el certificación de numeración respectivo o, en su defecto, adecuar la documentación a los antecedentes registrales.

En ese sentido, corresponde verificar si existen elementos suficientes que permitan determinar que el predio materia de regularización es el mismo que se encuentra inscrito en el tomo 852 de fojas 113 a 117 que continúa en la partida electrónica N° 46818768 del Registro de Predios de Lima.

8. De la revisión del FOR, informe técnico, reglamento interno y los planos presentados, se advierte que el predio a regularizar se ubica en:

- **Pasaje Cinco N° 293 de la manzana L**, urbanización Moyopampa Norte, distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima.

Asimismo, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 095-2017-MDLCH/GOPRI corresponde al predio ubicado en:

- **Pasaje Cinco N° 293** de la urbanización Moyopampa Norte, distrito de Lurigancho-Chosica, provincia y departamento de Lima.

Por su parte, de la revisión del tomo 852 de fojas 113 a 117 que continúa en la partida electrónica N° 46818768 del Registro de Predios de Lima, se advierte que corresponde al siguiente predio: **Lote 11 de la manzana L** de la zona Norte de la urbanización Moyopampa, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima. Además, en el asiento 2 a fojas 113 y 114 del tomo 852 consta que el predio *submateria* colinda por el frente con el **pasaje Cinco**.

Como se puede apreciar, en los documentos presentados se indica que el predio a regularizar se ubica en el **pasaje Cinco N° 293**, mientras que los antecedentes registrales citados corresponden al **lote 11 de la manzana L que colinda por el frente con el pasaje Cinco**.

9. Ahora bien, en el asiento 7 a fojas 116 y 117 del tomo 852 corre inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de la sociedad conyugal conformada por Biviano Pérez Salazar y Lourdes Bernardina Gutiérrez López, en mérito a la escritura pública del 28/10/1974 otorgada ante notario Abraham Velarde Álvarez, obrante en el título archivado N° 3161 del 14/11/1974.

En la minuta del 8/10/1974, inserta en la escritura pública antes citada, consta lo siguiente:

"(...)

Primero.- Por minuta suscrita el trece de marzo de mil novecientos setentitrés, y elevada a **escritura pública el once de mayo de mil novecientos setentitrés, ante el notario público don Rosendo A. Fernández**, y que ha quedado imperfecta, al no haberse suscrito por los otorgantes, ante el fallecimiento del citado notario, la señora **Yolanda Díaz de Ochoa, vendió a don Biviano Pérez Salazar y su esposa doña Lourdes Bernardina Gutiérrez López de Pérez**, un lote de terreno situado en la ciudad de Chosica, urbanización Moyopampa Norte, (...).

(...)

Tercero.- Por la presente la señora Yolanda Díaz de Ochoa, de una parte, y don Biviano Pérez Salazar y su esposa doña Lourdes Bernardina Gutiérrez López de Pérez, de la otra, **convienen en ratificarse en todos los términos y**



RESOLUCIÓN No. -2184-2017-SUNARP-TR-L

condiciones del instrumento público extendido ante el notario don Rosendo A. Fernández, y al que se ha hecho referencia en las cláusulas precedentes, (...). (El resaltado es nuestro).

10. Como se puede apreciar, los intervinientes ratifican en todos sus términos y condiciones la escritura pública sin firmar del 11/5/1973 otorgada ante notario Rosendo A. Fernández (que también obra inserta en el instrumento público presentado), en cuya cláusula primera consta lo siguiente:

"(...)

Primero.- Doña Yolanda Díaz de Ochoa es **propietaria de un terreno situado en la ciudad de Chosica, urbanización Moyopampa Norte, con frente al pasaje Cinco número doscientos noventitrés (...)**. El terreno descrito con sus aires, usos, costumbres, servidumbres y servicios de luz, agua y desagüe lo da en venta y enajenación perpetua su propietaria Yolanda Díaz de Ochoa a don Biviano Pérez Salazar, casado con doña Lourdes Bernardina de Pérez". (El resaltado es nuestro).

Entonces, la mencionada compraventa corresponde al predio ubicado frente al **pasaje Cinco N° 293**, la cual se registró en el asiento 7 a fojas 116 y 117 del tomo 852 que continúa en la **partida electrónica N° 46818768 del Registro de Predios de Lima**, en donde se le identifica como **lote 11 de la manzana L, que colinda por el frente con el pasaje Cinco**.

Dicho lo anterior, de la comparación de los documentos presentados y los antecedentes registrales, se puede concluir que existen elementos que nos permiten afirmar que el predio a regularizar es el inscrito en la partida citada.

Por lo expuesto, corresponde **revocar** los extremos 1 y 2 de la observación.

11. Con relación a la identidad de la persona, Espinoza Espinoza⁴ señala que esta ha sido definida en la doctrina nacional como el conjunto de atributos y características psicosomáticas que permiten individualizar a la persona en sociedad. Identidad personal es todo aquello que hace que cada cual sea uno mismo y no otro.

Dentro de este marco, el nombre resulta el elemento fundamental para identificar a la persona y distinguirla de las demás; es decir, sirve para su individualización.

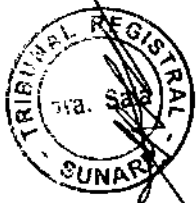
12. El nombre es definido por Carlos Fernández Sessarego⁵ como la expresión visible y social mediante el cual se identifica a la persona, por lo que adquiere singular importancia dentro de los derechos de la persona. Esta peculiar función hace que la facultad de la persona a ser reconocida por su propio nombre implique también el deber, frente a la sociedad, de no cambiar de nombre, salvo por motivos justificados y mediante autorización judicial.

Conforme al artículo 19 del Código Civil toda persona tiene el derecho y el deber de llevar un nombre. Este incluye los apellidos.

El nombre forma parte de la identidad estática, a decir de Espinoza Espinoza, a lo que se llama las generales de ley, dentro de las cuales menciona también a la filiación, la fecha de nacimiento y otros datos que identifican a la persona.

⁴ ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Código Civil Comentado*. Tomo I. Lima: Gaceta Jurídica, 2003, 185.

⁵ Ibidem.



[Handwritten signature]



13. Como consecuencia de ello, la calificación respecto de la adecuación del título en cuanto al titular del derecho que se transmite tiene como base principal la verificación de la coincidencia en el nombre del otorgante con el titular registrado.

En tal sentido, es en el caso de existir discrepancias en el nombre de la persona que se ha determinado en sede registral la necesidad de recurrir a otros elementos (generales de ley u otros), para concluir que se trata de la misma persona.

14. En relación a las discrepancias de nombres, tenemos que en el II Pleno del Tribunal Registral realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002, se aprobó como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio⁶:

IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA

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.

De acuerdo a este precedente, el registrador no debe basar su denegatoria en la única deficiencia consistente en la discrepancia respecto al nombre del titular registral, sino que debe recurrir a diversos factores de conexión, como el nombre del cónyuge, datos que aparezcan en el DNI, partidas de nacimiento, matrimonio o defunción, el domicilio, etc., que permitan establecer la identidad con dicho titular registral. Solo en caso de no existir elementos de conexión que permitan determinar que se trata de la misma persona, procede formular observación.

Ello implica que las discrepancias en el nombre únicamente impedirán la inscripción de un título cuando no existan otros elementos que permitan concluir de manera indubitable que se trata de la misma persona.

15. El precedente de observancia obligatoria señalado en el punto anterior fue precisado en el I Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 3, 4 y 5 de agosto del 2009, en el siguiente sentido:

PRECISIÓN DE LOS ALCANCES DE LOS PRECEDENTES SEXTO DEL SEGUNDO PLENO Y DÉCIMO OCTAVO DEL DÉCIMO PLENO

La aplicación de los precedentes de observancia obligatoria referidos al nombre y a la identificación del predio aprobados en los Plenos Segundo y Décimo del Tribunal Registral, implican la inscripción del acto rogado, no requiriéndose la rectificación en la partida en la que se extenderá la inscripción ni en otros Registros.

En virtud de la citada precisión, no será necesario que se rectifique el o los asientos en donde conste la discrepancia en cuanto a la identificación de la persona o predio para la inscripción del acto rogado, para ello será suficiente demostrar indubitablemente que los datos obrantes en el título que se pretende inscribir y los que consten en los antecedentes registrales están referidos a una misma persona o predio.

⁶ Publicado en el diario oficial *El Peruano* el 22/1/2003.



RESOLUCIÓN No. -2184 -2017-SUNARP-TR-L

16. En el presente caso, de la revisión de la partida electrónica N° 46818768 del Registro de Predios de Lima y sus antecedentes en tomo, se advierte que en el asiento 7 a fojas 116 y 117 del tomo 852 corre inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de la sociedad conyugal conformada por Biviano Pérez Salazar y **Lourdes Bernardina Gutiérrez López**, en mérito a la escritura pública del 28/10/1974 otorgada ante notario Abraham Velarde Álvarez, obrante en el título archivado N° 3161 del 14/11/1974.

Cabe indicar que de la revisión de la introducción de la citada escritura pública, se advierte que la cónyuge adquirente se identificó de como **Lourdes Bernardina Gutiérrez López de Pérez**, peruana, de estado civil casada con Biviano Pérez Salazar, sin consignarse documento de identidad alguno.

Por su parte, de la lectura del FOR y el reglamento interno presentados, se advierten que fueron otorgados por Biviano Pérez Salazar con DNI N° 07655436 y **Lourdes Gutiérrez López de Pérez con DNI N° 07657193**, en su condición de propietarios del predio *submateria*.

17. Como se puede apreciar, la única diferencia existente entre el nombre que consta en los documentos presentados y el que consta en los antecedentes registrales es el segundo nombre de la mencionada señora (Bernardina).

Dicha discrepancia no impide la identificación de la titular registral, puesto que en los antecedentes registrales y los documentos presentados se encuentra el primer nombre (Lourdes), los apellidos paterno y materno (Gutiérrez López), así como el apellido de su cónyuge añadido como consecuencia de su matrimonio (de Pérez).

Más aún, cuando en el acta del matrimonio que contrajo con Biviano Pérez Salazar consta que la contrayente es hija de don Alvino y de doña Nieves, lo cual concuerda con la información obrante en Reniec, tal como consta en la búsqueda realizada en el Servicio de Consulta en Línea de Reniec respecto del documento nacional de identidad (DNI) N° 07657193, con el cual se identificó la persona que suscribió la documentación presentada.

Entonces, de la comparación de los documentos presentados, los antecedentes registrales y la búsqueda efectuada en el Servicio de Consulta en Línea de Reniec, se puede concluir que existen elementos que nos permiten afirmar que quien suscribió la documentación presentada es la titular del predio *submateria*.

Por tal motivo, corresponde **revocar** el extremo 3 de la observación.

18. Finalmente, la junta de propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones de propiedad exclusiva, la cual se constituye por cuestiones de operatividad y para lograr los objetivos de administración y conservación de la edificación.

La junta de propietarios requiere de una persona que la represente y cumpla con esa misión, además de canalizar sus acuerdos. En tal sentido, el artículo 145 del Reglamento de la Ley N° 27157 prescribe que la junta de propietarios estará presidida por uno de sus miembros, quien tendrá la calidad de presidente.



Handwritten signature and vertical line on the left margin.



RESOLUCIÓN No. - 2184 -2017-SUNARP-TR-L

No obstante, la norma deja en libertad a los propietarios para que, por conveniencia o por las necesidades de la edificación, constituyan una directiva y, como no puede ser de otro modo, también determinen su composición, funciones y responsabilidades.

Siguiendo esa línea, el inciso h) del artículo 153⁷ del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, establece que el reglamento interno en mención debe contener además el régimen de la junta de propietarios, sus órganos de administración, así como las facultades y atribuciones que ostente.

19. En el presente caso, en el literal d) del artículo 12 del reglamento interno consta lo siguiente:

"Artículo 12º.- Atribuciones de la Junta
Corresponde a la Junta de Propietarios:

(...)

d) La **Directiva** estará constituida por **el Presidente y un Secretario Tesorero**. Esta Directiva tendrá un mandato de dos años.

(...)" (El resaltado es nuestro).

Como se puede apreciar, el reglamento interno ha previsto la existencia de una Directiva que cuenta con dos integrantes: Presidente y Secretario-Tesorero.

Asimismo, en el artículo 18 de dicho reglamento interno se regulan las competencias del Presidente de la Junta de Propietarios, mientras que en el artículo 19 se establecen las facultades y responsabilidades de la Directiva.

20. La registradora deniega la inscripción solicitada señalando que no se han regulado las facultades del secretario y tesorero. Al respecto, debe indicarse que se trata de un solo cargo (Secretario-Tesorero) y no como dos cargos por separado, como da a entender la denegatoria de inscripción.

Ahora bien, el literal h) del artículo 153 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, no exige que se regule en el reglamento interno las facultades de cada uno de los miembros de la directiva, siendo suficiente las atribuciones del órgano según el propio tenor de dicha norma⁸.

Además, considerando que el artículo 18 del reglamento interno contempla las facultades del Presidente⁹, quien es el representante de la Junta de Propietarios ante terceros; debe considerarse que la repartición entre los miembros de la directiva de las facultades a que se refiere el artículo 19 de dicho reglamento interno (facultades y responsabilidades de la Directiva) constituye un acto que se encuentra dentro de la esfera interna de la Junta

⁷ Artículo 153.- Contenido

El Reglamento Interno deberá contener, obligatoriamente, lo siguiente:

()

h) El régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y las facultades, responsabilidades y atribuciones que se les confiere.

(...).

⁸ En ese sentido se pronunció esta instancia en la Resolución N° 749-2015-SUNARP-TR-L del 17/4/2015.

⁹ Las cuales se complementan con las reguladas en el artículo 48 de la Ley N° 27157, en el artículo 150 del T.U.O. del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por D.S. N° 035-2006-VIVIENDA; que se aplican supletoriamente a lo establecido en el reglamento interno.



Handwritten signature and vertical line.



RESOLUCIÓN No. - 2184 -2017-SUNARP-TR-L

de Propietarios, esto es, sin relevancia frente a terceros, por lo que no constituye un aspecto que de mérito a la denegatoria de inscripción¹⁰.

En consecuencia, corresponde **revocar** el extremo 4 de la observación.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR las observaciones formuladas por la registradora pública 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.



GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2017/828269-2017.doc
P.JA

ELÍAS VILCAHUAMÁN NINANYA
Vocal del Tribunal Registral

¹⁰ En ese sentido se pronunció esta instancia en la Resolución N° 445-2011-SUNARP-TR-L del 29/3/2011.