TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN Nº1533-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 25 de abril de 2022

APELANTE	**:**	**BEATRIZ ZAMALLOA TORRES**
TÍTULO	**:**	**N°2959631 DEL 25.10.2021**
RECURSO	**:**	**N°001578 DEL 24.01.2022**
REGISTRO	**:**	**PREDIOS-AREQUIPA**
ACTO	**:**	**ACUMULACIÓN**
SUMILLA	**:**	

IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA

En los casos de discrepancia en la denominación de una persona jurídica resulta de aplicación el precedente de observancia obligatoria relativo a la identificación de la persona natural. En ese sentido, las discrepancias en la denominación 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 jurídica.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas N°04005560, N°01152117, N°01130662 y N°11468364 del Registro de Predios de Arequipa.

Para tal efecto, se presentó la siguiente documentación:

a) Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
b) Certificado Negativo de Catastro N°011-2019-MPA-IMPLA de fecha 23.04.2019 expedido por la Municipalidad Provincial de Arequipa.
c) Solicitud de acumulación formulada por Dolores Magdalena Asmat Puente, cuya firma se encuentra certificada notarialmente con fecha 22.10.2021.
d) Memoria descriptiva suscrita por la Arq. Beatriz Zamalloa Torres de fecha octubre 2021.

e) Plano de ubicación y localización (Lámina U-1) suscrito por la Arq. Beatriz Zamalloa Torres.
f) Plano perimétrico (Lámina P-1) suscrito por la Arq. Beatriz Zamalloa Torres.
g) Plano perimétrico (Lámina P-2) suscrito por la Arq. Beatriz Zamalloa Torres.
h) Plano perimétrico 3 (Lámina P-3) suscrito por la Arq. Beatriz Zamalloa Torres.
i) Plano perimétrico 4 (Lámina P-4) suscrito por la Arq. Beatriz Zamalloa Torres.
j) Plano perimétrico 5 (Lámina P-5) suscrito por la Arq. Beatriz Zamalloa Torres.
k) Plano perimétrico 1 (Lámina P-1) suscrito por la Arq. Beatriz Zamalloa Torres.
l) Escrito de ampliación de rogatoria.
m) Memoria descriptiva suscrita por la Arq. Beatriz Zamalloa Torres de fecha diciembre 2021.
n) Memoria descriptiva suscrita por la Arq. Beatriz Zamalloa Torres de fecha diciembre 16.
o) Escrito que contiene el recurso de apelación.

****Adicionalmente, forma parte del título***:
-Informe Técnico N°11234-2021-Z.R.N°XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT de fecha 11.11.2021.
-Informe Técnico N°013370-2021-Z.R.N°XII.SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT de fecha 30.12.2021.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público (e) Alexander Zeballos Ojeda en los siguientes términos:

"(...)
2. ANÁLISIS
De la calificación registral
2.1. El predio inscrito en la partida 04005560 es rústico y los demás predios a acumular son urbanos, por lo que se informa que no se podrían acumular predios rústicos y urbanos, previamente deberá solicitar en título aparte el cambio de uso del predio rústico

2.2. Se solicita ampliación de rogatoria, sobre rectificación de datos del titular respecto de los predios materia de trámite, esto a fin que se consigne al titular registral conforme se consigna en la partida 03001840 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, por lo que se informa que en el título archivado N°16167-1935 y en la partida 04005560 no se ha indicado la partida de la persona jurídica titular del inmueble.
2.3 Sin perjuicio de lo anterior, revisada la partida N°1152117 del Registro de Predios, se verifica que la titular se encuentra inscrita en la ficha de Personas Jurídicas de Arequipa 5801, donde obra inscrita la inscripción del Instituto de Franciscanas Misioneras María, y no en la partida registral del Registro de Personas Jurídicas de Lima, N°3001840. Siendo que la denominación de la persona jurídica inscrita en la ficha N°5801 es distinta a la de la partida 3001840 del Registro de Personas Jurídicas de Lima
Sírvase presentar documentación idónea para la rectificación de titularidad.
(…)"

III. FUNDAMENTO DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su apelación con los siguientes argumentos:

- En el asiento 0002 de la partida registral N°040045560 consta inscrito el saneamiento de linderos y medidas perimétricas en donde se cumplió con el requisito de presentar el Certificado de Parámetros Urbanos que solo es otorgado para predios urbanos, donde la Municipalidad de Arequipa acredita la zonificación y parámetros de edificación del área urbana, situación que en el informe técnico queda claramente expreso que la acumulación se trata de 4 predios inscritos en el Registro de predios urbanos.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N°04005560** del Registro de Predios de Arequipa corre inscrito el predio rústico ubicado en el distrito de Monserrat, provincia y departamento de Arequipa.

  - En el asiento C00001 (As.6, fs. 479, tm.40) corre inscrita la propiedad del predio antes descrito a favor de la institución Franciscanas Misioneras de María**.**

- En la **partida registral N°01152117** del Registro de Predios de Arequipa obra inscrito el inmueble ubicado en la Calle 8 de Octubre N°52, distrito de Yanahuara, provincia y departamento Arequipa.

  - ❖ En el asiento C00001 (As.11, Fs.134 y 135, tm.50) corre inscrita la titularidad del inmueble a favor de El Instituto de Misioneras Franciscanas de María.

- En la **partida registral N°01130662** del Registro de Predios de Arequipa el inmueble la Casa N°52, en la Calle del Beaterio, distrito, provincia y departamento de Arequipa.

  - ❖ En el asiento C00004 el Instituto de la Franciscanas Misioneras de María.

- En la **partida registral N°11468364** del Registro de Predios de Arequipa, corre inscrito el inmueble ubicado en la Av. Zamácola N°106, zona Beaterio-Antiquilla, distrito, provincia y departamento de Arequipa

  - ❖ Conforme al asiento C00001 la titularidad del predio antes descrito le corresponde al Instituto de las Franciscanas Misioneras de María Centro Educativo Santa Rosa de Virterbo.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el Vocal Roberto Carlos Luna Chambi. A criterio de esta Sala la cuestión a dilucidar es:

- Si los predios objeto de acumulación corresponden al mismo propietario.

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas N°04005560, N°01152117, N°01130662 y N°11468364 del Registro de Predios de Arequipa.

Sobre el tema, cabe indicar que la acumulación es el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa

comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes, relativas a otros tantos predios. Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados.

Conforme al artículo 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (en adelante RIRP), son requisitos para la procedencia de la acumulación que:

> *"a) Los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad, salvo los casos de las secciones de dominio exclusivo en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando constituyan una unidad funcional y la falta de continuidad de tales secciones esté determinada por la existencia de dicho régimen;*
> ***b) Pertenezcan al mismo propietario;***
> *c) Sea solicitada por el propietario de los predios en mérito a documento privado con firma certificada notarialmente que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación, de ser el caso;*
> *d) Se presente plano de acumulación autorizado por el profesional competente, salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y ésta retome su descripción primigenia. Si la fábrica inscrita en alguna de las partidas cuya acumulación se solicita no contase con información gráfica en el Registro, debe graficarse en el plano el área o áreas ocupadas por la fábrica;*
> *e) Se presente el plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso, salvo se trate de acumulación de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes regulados en la Ley No. 27157. Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, el documento a que se refiere el literal c) será otorgado por el funcionario autorizado, el que no requerirá certificación notarial. En el caso de solicitudes formuladas por entidades con facultades de saneamiento, la acumulación se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes*".

Es decir, para poder acumular dos o más predios se requiere, entre otros requisitos mínimos, que pertenezcan al mismo propietario.

2. En el caso bajo análisis, el Registrador formula observación al advertir que en las partidas objeto de acumulación, existe discrepancia en cuanto a la titularidad registral de los predios, según el siguiente detalle:

PARTIDA	TITULAR REGISTRAL
N° 04005560:	FRANCISCANAS MISIONERAS DE MARIA
N° 01152117:	EL INSTITUTO DE MISIONERAS FRANCISCANAS DE MARIA
N° 01130662:	INSTITUTO DE LAS FRANCISCANAS MISIONERAS DE MARIA
N° 11468364:	INSTITUTO DE LAS FRANCISCANAS MISIONERAS DE MARIA CENTRO EDUCATIVO SANTA ROSA DE VITERBO (inscrita en la partida 03001840 de la Oficina Registral de Lima)

3. Ahora bien, en la partida N°03001840 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a la que hace referencia el apelante, se aprecia que corre inscrito el "**INSTITUTO DE LAS FRANCISCANAS MISIONERAS DE MARÍA**".

La mencionada persona jurídica fue constituida mediante escritura pública. Según su estatuto inscrito tiene como domicilio la ciudad de Lima.

Asimismo, consta en el asiento 2 que el mencionado instituto tiene su sede central en Lima y cuenta además con filiales en Arequipa, Cusco, Moquegua, entre otros.

4. Por otro lado, revisada la partida registral N°04005560 del Registro de Predios de Arequipa (que es objeto de acumulación) se advierte que en el asiento C0001 (As.6, fs. 479, tm. 40) corre inscrita la titularidad del predio a favor de "**FRANCISCANAS MISIONERAS DE MARIA**" de la ciudad de Arequipa.

Revisado el título archivado en virtud del cual se extendió el citado asiento, se tiene a la escritura pública del 11.12.1935 en cuya parte introductoria se indica:

"(...) La reverenda Madre Sor María Dolores de Jesús Ciaurriz, de cincuenta y cuatro años, natural de Toloza España; y la Reverenda Madre Sor María

> *Auxiliadora Arenas (...) como personeras de la* ***Institución de las Franciscana Misioneras de María de esta ciudad,*** *para quien hacen la compra (...)"*

Asimismo, en la cláusula tercera se indica:

> *"**TERCERA:** Las tierras a que se refieren las cláusulas anteriores, las vende a la señora viuda. De Arce, a las **Franciscanas Misioneras de María** por el precio convencional de ocho mil soles peruanos de oro; (...)"*

En el asiento D00002 corre inscrita la anotación preventiva de inicio de trámite notarial de saneamiento de linderos y medidas perimétricas solicitada por Carmen Felicita Meléndez López, en su calidad de Superiora Provincial del I**nstituto de las Franciscanas Misioneras de María,** inscrita en la partida N°03001840 del Registro de Personas Jurídicas.

Como se aprecia de los asientos antes descritos, se hace referencia a distintas denominaciones en cuanto a la titular registral del predio, y finalmente en el asiento D00002 se hace referencia a la persona jurídica inscrita en la partida N°03001840, es decir, el Instituto de las Franciscanas Misionaras de María".

5. Por otro lado, en cuanto a la partida registral N° 01152117 (también objeto de acumulación) se advierte que en el asiento C0001 (As.11,fs, 134 y 135, tm 50) corre inscrita la titularidad del predio a favor del **INSTITUTO DE MISIONERAS FRANCISCANAS DE MARIA** debidamente inscrita en el tomo1, página 113, partida XXXI, es decir la ficha 5801.

En la citada ficha corre inscrito el INSTITUTO DE FRANCISCANAS MISIONERAS DE MARIA, constituido mediante escritura pública de fecha 24.07.1940 ante notario Victo Rojas Romero, con sede principal en Lima.

Posteriormente en el asiento D0002 consta la anotación del inicio de trámite de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas se solicita por el INSTITUTO DE LAS FRANCISCANAS MISIONERAS DE MARIA inscrita en la partida 03001840

6. Ahora bien, en el Segundo Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

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 número del documento nacional de identidad, el nombre del cónyuge, los datos que constan en las partidas de nacimiento, matrimonio o defunción, el domicilio, etc., que permitan establecer la identidad con el titular registral.

Sólo en caso de no existir elementos de conexión que permitan determinar que se trata de la misma persona, procede formular observación. En consecuencia, 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, precepto que resulta válidamente aplicable a la discrepancia de la identidad de las personas jurídicas.

En el presente caso, existen suficientes elementos de conexión que permitan concluir que las personas jurídicas titulares de los inmuebles objeto de acumulación inscritos en las partidas registrales N° 04005560 y N° 01152117, son la misma persona jurídica que la inscrita en la partida N°03001840, más aún cuando fluye de los asientos registrales respectivos (D0002), que referida titular llevó a cabo los procedimientos de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas.

7. Ahora bien, la administrada mediante reingreso amplió su rogatoria, solicitando la rectificación del nombre de la titular registral, al respecto, el artículo 40 del RGRP, solo prevé la ampliación de rogatoria cuando se requiera la inscripción del acto previo necesario; sin embargo, esta instancia ha señalado que la rectificación del nombre no constituye un acto previo, pues como se ha señalado en el numeral precedente, basta

determinar que se trate de la misma persona como se ha establecido en el presente caso.

De acuerdo a lo expuesto, debe declararse improcedente la ampliación de rogatoria y consecuentemente **revocar los numerales 2.2 y 2.3** de la observación formulada.

8. Por otro lado, se observó el título debido a que el predio inscrito en la partida N°04005560 es rústico y los demás predios objeto de acumulación son urbanos, no procediendo por tal motivo la acumulación de todos ellos.

Al respecto, revisada la citada partida se aprecia que en el asiento B00002 consta inscrito el saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitada por la vía notarial.

9. Constituye un presupuesto para que el notario asuma competencia respecto al conocimiento del procedimiento de declaración de prescripción adquisitiva o saneamiento de área, linderos o medidas perimétricas, que el predio tenga la calidad de urbano.

En reiteradas resoluciones se ha establecido que los documentos que acreditan que un predio se ubique en zona urbana son el Certificado de Zonificación y Vías y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

Revisado el título archivado en virtud del cual se extendió el asiento B00002 se advierte que obra el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios con lo que se acreditaría que el predio inscrito en la partida N° 04005560 tiene la condición de urbano, mas no de rural.

En consecuencia, se debe **revocar el numeral 2.1** de la observación formulada.

10. El título cuenta con prórroga para resolver concedida mediante Resolución N° 076-2022-SUNARP/PT de fecha 04.04.2022 expedida por el Presidente del Tribunal Registral.

Por lo tanto, estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N°

200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021 y la vocal (s) Rosa Isabel Quintana Livia, designada mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral N° 080-2022-SUNARP/PT de 08/04/2022.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada al título apelado y **DISPONER** su inscripción por los fundamentos expuestos en la presente Resolución, previa verificación de pago de derechos registrales.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI
Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral
ROSA ISABEL QUINTANA LIVIA
Vocal (s) del Tribunal Registral
JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL
Vocal (s) del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: LUNA CHAMBI Roberto Carlos FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 25/04/2022 09:58:02-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALMENARA SANDOVAL Jorge Luis FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 25/04/2022 10:50:52-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: QUINTANA LIVIA Rosa Isabel FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 25/04/2022 11:27:21-0500