



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 3155-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 11 de agosto de 2022.

APELANTE : JOHANA LIZETH PANCORBO LUCIO
TÍTULO : 797142-2022 del 17.3.2022
RECURSO : 495-2022 CON H.T.D. N° 000799
PROCEDENCIA : ZONA REGISTRAL N.º IX – SEDE LIMA
REGISTRO : DE PREDIO DE PREDIOS DE LIMA
ACTO : MODIFICACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN, DE
 REGLAMENTO INTERNO Y OTROS
SUMILLAS :

Alero externo

No corresponde exigir la aclaración del plano de ubicación de la fábrica inscrita, con la finalidad de que se describa el área del alero a fin de determinar si forma o no parte del área ocupada de las unidades inmobiliarias de dominio exclusivo de los niveles superiores, cuando en el título estas áreas figuran en forma separada y por simple operación aritmética puede determinarse su área ocupada.

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.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

Mediante el título venido en grado de apelación se ha solicitado la inscripción de la modificación de independización, de reglamento interno y otros actos, los cuales recaerán sobre el predio matriz registrado en la partida n.º 43786148 y las partidas donde corren inscritas las unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común ns.º 11256418, 11256419 y 11256420 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó:

RESOLUCIÓN N.º 3155-2022-SUNARP-TR

- Solicitud de inscripción [formato verde] suscrita por Johana Lizeth Pancorbo Lucio.
- Memoria descriptiva de independización y modificación de reglamento interno, suscrito y firmado por los titulares registrales y por la verificadora Arq. Dina Luz Claeysen Arroyo, con firmas certificadas por notario de Lima Luis Manuel Gómez Verástegui el 10.3.2022.
- Plano de independización – arquitectura (lámina P-01), elaboradas la verificadora Arq. Dina Luz Claeysen Arroyo, con firmas certificadas por notario de Lima Luis Manuel Gómez Verástegui el 10.3.2022.

Asimismo, se adjuntaron al reingreso de fecha 6.6.2022:

- Escrito mediante el cual absuelve las observaciones decretadas por la primera instancia, firmado por la Arq. Dina Luz Claeysen Arroyo, con firma certificada por notario de Lima Luis Manuel Gómez Verástegui. Se anexa copia de los titulares registrales legalizada ante notario de Lima Jorge F. Zuleta Guilmer en fecha 2.6.2022.

Con el recurso de apelación, se adjunta:

- Escrito de apelación suscrito por Johana Lizeth Pancorbo Lucio.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

La registradora pública (e) Janice Mamani Paravecino decretó la observación del título en dos oportunidades, siendo la última mediante esquila del 10.6.2022, cuya parte pertinente se reproduce a continuación:

[...]

MODIFICACIÓN DE REGLAMENTO INTERNO, DE PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN E INDEPENDIZACIÓN:

1. No obstante lo indicado, se aprecia que existe aclaración respecto del área del alero externo, que según el título archivado N° 79161-1996 es de 2.85m². Sin embargo, conforme a la aclaración de la profesional responsable, el área del alero es de 1.575m². mientras que la diferencia constituiría un alero decorativo del primer piso. En tal sentido, se está declarando una corrección del área del alero externo inscrito y para considerar únicamente el área de 1.575m². como alero externo, debe rectificar el plano de ubicación de la fábrica inscrita y adjuntar formulario precisando dicha corrección suscrito por verificador responsable conforme al Art. 29 del Reglamento de la Ley 27157.

- *Sírvase considerar la Resolución N° 1003-2022-SUNARP-TR de 3 18 2022: Sumilla: ALEROS EXTERNOS Los aleros externos son construcciones que sobresalen al perímetro del polígono de un terreno y se consideran área ocupada para el piso superior de aquél donde se generen, salvo que se trate de un alero decorativo. Por tanto, debe señalarse el área del alero, la cual debe considerarse en la independización bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, del piso superior de aquel donde se genera, salvo que se trate de alero decorativo.*

RESOLUCIÓN N.º 3155-2022-SUNARP-TR

2. Se aprecia del DNI de Nelly Saavedra Ortiz tiene dos nombres, Nelly Florencia, que no consta en el Registro. Por ello, a fin de efectuar la corrección de su nombre, conforme al Art. 85 del Reglamento General de los Registros Públicos, debe adjuntar Certificado de Inscripción C5 donde conste sus antecedentes a fin de verificar que sea la misma persona. Subsane.

Sírvase subsanar las observaciones formuladas a fin de continuar con la calificación del presente título.

FORMALIDAD: Toda modificación y o subsanación deberá realizarse con la misma formalidad con la que fue otorgado el documento original, de conformidad con el Art. 1413 del Código Civil. Los datos que obren en los documentos que se adjunten deberán ser concordantes entre sí, y deberán adecuarse al antecedente registral de acuerdo con la Resolución N.º 992-2008 SUNARP-TR-L de fecha 12/09/2008.

Base Legal: Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, Art. 63, 86 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.»

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

La impugnante Pancorbo Lucio interpuso recurso de apelación con fecha 15.6.2022, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Respecto a la primera observación, precisa que el alero inscrito no es una proyección de vigas de la edificación, no es una cornisa de la edificación, no es una jardinera de la edificación, ni ningún otro elemento decorativo de la edificación entendiendo como tal, a un elemento de la edificación que tiene una función estética; sino que es un elemento arquitectónico funcional, es decir, que cumple la función de relación entre espacios arquitectónicos (el pórtico con techo de losa aligerada existente en la edificación) y el espacio urbano (vía pública).

Por tanto, en el primer levantamiento de observación por parte del profesional responsable no ha procedido a declarar una corrección del área del alero externo inscrito en la declaratoria de fábrica; sino que explicó (en mérito a documentación inscrita) lo que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) aprobado por D.S. N.º 011-2006-Vivienda, el cual contiene una serie de definiciones en la Norma Técnica G.040, dentro de la cual «se define el área techada, como la sumatoria y/o área de las proyecciones de los límites de la poligonal del techo que encierra cada piso».

- Respecto a la segunda observación, señala que de conformidad con el literal a) del art. 32 del Reglamento General de Registros Públicos, la primera instancia deberá: *«(...) En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona».*

Agrega, que el inciso g) del art. 5 del D. Leg. 1246 precisa los documentos que las entidades públicas estarán prohibidas de exigir en adelante:

RESOLUCIÓN N.º 3155-2022-SUNARP-TR

«Cualquier otro requisito que acredite o proporcione información que conste en registro de libre acceso a través de internet u otro medio de comunicación pública».

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

Partida matriz n.º 43786148 (continuación de la Ficha n.º 108903) del Registro de Predios de Lima.

Contiene al predio ubicado en el Jr. Bartolomé Herrera n.º 140 y n.º 142 de la Urbanización Ingeniería Quinta Etapa, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

En el asiento b)-1 de la ficha n.º 108903 consta inscrita la independización con fábrica.

En el asiento b)-2 de la misma ficha consta la ampliación de fábrica inscrita en mérito del título n.º 79161 de fecha 21.5.1996.

Asimismo, en el rubro G consta la anotación de independización de las unidades resultantes de la constitución del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común:

INMUEBLE	PARTIDA
DEPARTAMENTO N° 101	11256418
DEPARTAMENTO N° 201	11256419
DEPARTAMENTO N° 301	11256420

En el asiento B00002 obra el reglamento interno de constitución del régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, aprobada mediante escritura pública del 5.12.2000, otorgada ante notario de Lima Sigifredo de Osambela Lynch.

En el asiento B00003 corre inscrito la modificación de área, quedando en esta partida únicamente los áreas y zonas comunes.

Partida n.º 11256418 del Registro de Predios de Lima.

En esta partida figura el **Departamento N° 101** ubicado en el Jr. Bartolomé Herrera n.º 140 de la Urbanización Ingeniería Quinta Etapa del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, con el 37.09% del porcentaje de participación sobre las áreas y zonas comunes, con un área ocupada de: 143.85 m²; y, un área techada de: 125.83 m², cuyo titular registral es la sociedad conyugal conformada por Octavio Small Arana y Nelly Saavedra Ortiz.

Partida n.º 11256419 del Registro de Predios de Lima.

En esta partida figura el **Departamento N° 201** ubicado en el Jr. Bartolomé Herrera n.º 140 de la Urbanización Ingeniería Quinta Etapa del distrito de

RESOLUCIÓN N.º 3155-2022-SUNARP-TR

San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, con el 31.30% del porcentaje de participación sobre las áreas y zonas comunes, con un área ocupada de: 121.3850 m²; y, un área techada de: 116.23 m², cuyo titular registral es la sociedad conyugal conformada por Octavio Small Arana y Nelly Saavedra Ortiz.

Partida n.º 11256420 del Registro de Predios de Lima.

En esta partida obra el **Departamento N° 301** ubicado en el Jr. Bartolomé Herrera n.º 140 de la Urbanización Ingeniería Quinta Etapa del distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, con el 31.61% del porcentaje de participación sobre las áreas y zonas comunes, con un área ocupada de: 122.6050 m²; y, un área techada de: 110.71 m², cuyo titular registral es la sociedad conyugal conformada por Octavio Small Arana y Nelly Saavedra Ortiz.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:

Interviene como ponente el vocal (s) **José Arturo Mendoza Gutiérrez.**

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

- Si corresponde exigir la aclaración del plano de ubicación de la fábrica inscrita respecto a la descripción del área del alero que no forma parte del área ocupada de las unidades inmobiliarias de dominio exclusiva de los niveles superiores.
- Si existen suficientes elementos de conexión que permitan determinar que se trata de la misma persona.

VI. ANÁLISIS:

1. De acuerdo con lo previsto por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, los registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

RESOLUCIÓN N.º 3155-2022-SUNARP-TR

2. De igual modo, dentro de los alcances de la calificación registral, el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos establece que el Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

a) 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.

En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;
(...) (resaltado nuestro)

3. En el presente caso, se ha solicitado la inscripción de una modificación de área, reglamento interno y otros actos, los cuales recaerán sobre el predio matriz inscrito en la partida n.º 43786148 y las partidas donde corren inscritas las unidades inmobiliarias sujetas al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común n.º 11256418, 11256419 y 11256420 del Registro de Predios de Lima.

La observación formulada por la registradora está sustentada en lo siguiente: **(i)** al haberse aclarado el área del alero externo inscrito de 2.85 m² a un área de 1.575 m², el interesado deberá como acto previo rectificar el plano de ubicación de la fábrica inscrita, adjuntando el formulario registral donde se precise dicha corrección, el cual deberá estar suscrito por el verificador responsable conforme al art. 29 del Reglamento de la Ley n.º 27157; **(ii)** se aprecia que la cónyuge titular Nelly Saavedra Ortiz tiene dos nombres, Nelly Florencia, que no consta en el registro, es necesario que se efectúe la rectificación de su nombre, conforme al art. 85 del Reglamento General de Registros Públicos, adjuntando para ello el Certificado de Inscripción C5 donde conste sus antecedentes a fin de verificar que sea la misma persona.

Por su parte la recurrente cuestiona lo decretado por la primera instancia señalando que el alero inscrito (2.85 m²) no es una proyección de las vigas de edificación, no es un elemento decorativo; no es una cornisa de la edificación y tampoco es una jardinera de la edificación; sino que es un elemento arquitectónico funcional, es decir, que cumple la función de relación entre espacios arquitectónicos (el pórtico con techo de losa aligerada existente en la edificación) y el espacio urbano (vía pública). Por lo que en el levantamiento de la primera observación el profesional responsable no ha procedido a declarar una corrección del área del alero externo inscrito en la declaratoria de fábrica. Asimismo, precisa que la primera instancia debe proceder conforme a lo señalado en el último párrafo del literal a) del artículo 32 del Reglamento General de Registros Públicos; agregando, que no se debe exigir información que conste en el

RESOLUCIÓN N.º 3155-2022-SUNARP-TR

registro de libre acceso a través de internet u otro medio de comunicación, esto conforme lo señala el art. 5 del Decreto Legislativo n.º 1246.

Por tanto, corresponde a esta instancia determinar si es suficiente la documentación presentada para proceder con la inscripción de los actos rogados.

4. Al respecto, el Reglamento Nacional de Edificaciones (en adelante RNE), aprobado por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA, define al «área techada», como la sumatoria de la superficie y/o área de las proyecciones de los límites de la poligonal del techo que encierra cada piso¹, descontando los ductos. No forman parte del área techada, las cisternas, los tanques de agua, los espacios para la instalación de equipos donde no ingresen personas, **los aleros desde la cara externa de los muros exteriores cuando tiene como fin la protección de la lluvia**, las cornisas, los balcones y jardineras descubiertas y las cubiertas de vidrio u otro material transparente cuando cubra los patios interiores. Los espacios a doble o mayor altura se calculan en el nivel del techo colindante más bajo.

El artículo 2 del Decreto Supremo N° 035-2006-Vivienda que aprobó el TUO del Reglamento de la Ley 27157, se detallaron los términos que se emplean en la normatividad aplicable, así, con relación del *área techada* en su artículo 2.2 señala que corresponde al área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura, sobre el plano del piso, incluye los muros, los aleros y los espacios con dobles o mayores alturas, y excluye la proyección de vigas, cornisas, jardines y otros elementos decorativos elevados que no constituyen techo.

5. Por otra parte, el término «alero» de acuerdo al RNE es la parte del techo que sobresale de un muro o elemento de soporte.

Ahora, de acuerdo al diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el término proyección es definido como: *«La que resulta de trazar todas las líneas proyectantes perpendiculares a un plano»*.

Concordando las definiciones expuestas anteriormente, será área techada todo lo que se encuentre dentro de la proyección del techo sobre el plano del piso.

En ese sentido, los aleros o voladizos externos no formarán parte de las áreas ocupadas ni techadas del nivel en el que se generen, por cuanto sobrepasan los límites del plano del piso, es decir, del área ocupada del mismo.

Sin embargo, el alero externo deberá formar parte de la descripción de la edificación, pues la consignación de las medidas y área del alero externo

¹ Norma Técnica G.040 Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, según texto modificado por Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA publicada el 29.01.2021.

RESOLUCIÓN N.º 3155-2022-SUNARP-TR

justifica el incremento de área de los pisos superiores, en la medida que acrecienta el área ocupada de estos pisos. Es decir, sí resulta necesario determinar el área del alero en el primer piso, así como en los niveles en los que genere como un área distinta al área en el siguiente nivel.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en las Resoluciones n.ºs 1003-2022-SUNARP-TR-L del 18.3.2022, 1313-2019-SUNARP-TR-L del 24.5.2019, 117-2013-SUNARP-TR-L del 21.1.2013, 1888-2014-SUNARP-TR-L del 3.9.2014, 2393-2014-SUNARP-TR-L del 17.12.2014, entre otras.

6. De lo expuesto, tenemos que la determinación del área del alero, así como su ubicación gráfica en los planos que se adjunten resulta necesario, a efectos de proceder con la inscripción de la regularización de fábrica e independización.

No obstante, es preciso señalar que la proyección del área de un alero externo en el primer nivel podrá ser subsanada a partir de las medidas y/u otra información que conste en el plano de distribución que forma parte de la regularización que se pretende inscribir.

Aunado a lo expuesto, debemos tener presente que el artículo 9 del RNE no hace referencia a que se deben graficar los aleros:

«**Artículo 9.** – Los planos de distribución por niveles del proyecto de arquitectura deben contener, en lo que sea pertinente, la siguiente información:

- a) Niveles de pisos terminados;
- b) Dimensiones de los ambientes;
- c) Indicación de los materiales de acabados;
- d) Nombres de los ambientes;
- e) Mobiliario fijo;
- f) Amoblamiento, cuando se trate de dimensiones mínimas o sea necesario para entender el uso; y
- g) Ubicación de los tableros eléctricos.»

7. Ahora, esta instancia procedió a revisar el plano de independización (lámina P-01) verificándose que la sumatoria de las secciones (exclusivas y comunes) en el primer nivel tiene un área ocupada de 160.00 m²; y, en los niveles superiores (segundo, tercer y aires futura ampliación) el área ocupada es 161.575 m².

Ahora, la primera instancia señala que el alero externo -según título archivado n.º 79161-1996- es de 2.85 m²; sin embargo, en el plano de independización (lámina P-01) el cual se adjunta al presente título se advierte que el alero externo es de 1.575 m². Por tanto, para la registradora es necesario rectificar el plano de ubicación de la fábrica inscrita, adjuntando la documentación pertinente para que proceda la inscripción, esto de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de la Ley n.º 27157.

RESOLUCIÓN N.º 3155-2022-SUNARP-TR

8. Con la finalidad de corroborar lo señalado por la registradora y sobre todo verificar si es necesario modificar y/o aclarar el plano de ubicación de la fábrica inscrita, reproduciremos los gráficos de la fábrica inscrita:

Gráfico inscrito (lámina A-02) del primer y segundo piso:

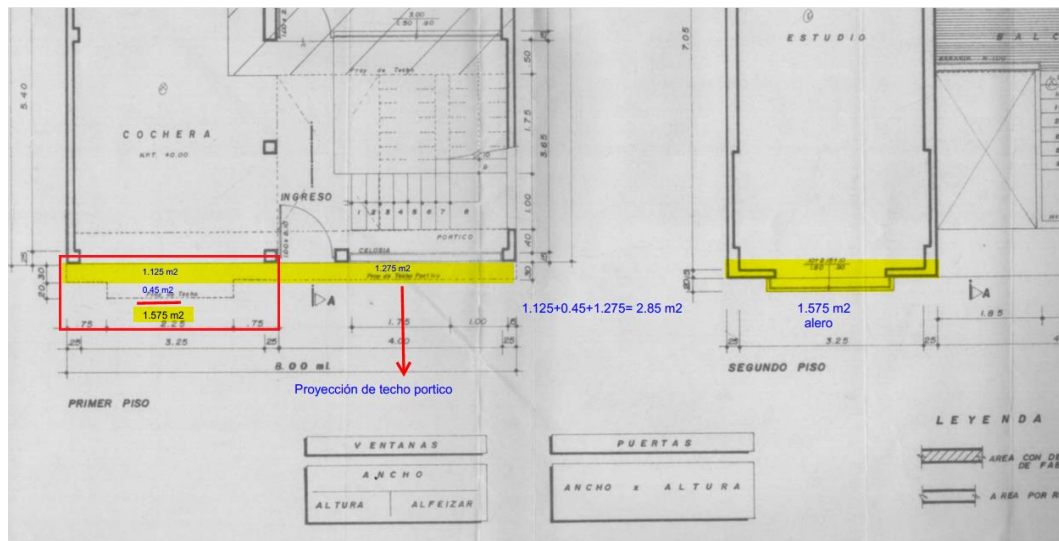


Gráfico inscrito (lámina A-02) del tercer piso:

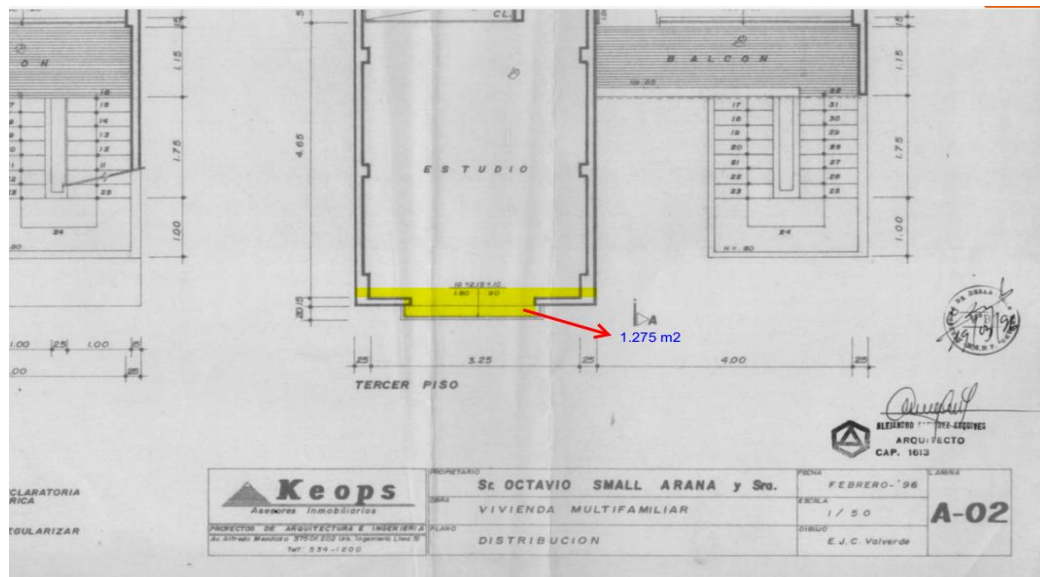


Gráfico presentado (lámina P-01)

RESOLUCIÓN N.º 3155-2022-SUNARP-TR



De las imágenes expuestas, podemos advertir que en el plano del primer piso consta graficado el polígono del alero el cual está compuesto: **a)** por el alero que forma parte del área ocupada de los niveles superiores que tiene un área de 1.575 m²; y, **b)** el área -proyección- del alero para techo del pórtico que tiene un área de 1.275 m². Ahora, sumados ambas áreas nos da un total de 2.85 m² de alero externo, conforme consta en el plano de ubicación de la fábrica inscrita.

9. Ahora, respecto al requerimiento de la primera instancia en solicitar al interesado que -previamente- efectúe la rectificación del plano de ubicación de la fábrica inscrita², con la finalidad de determinar y/o precisar el área (1.275 m²), linderos y medidas perimétricas del alero que no forma parte del área ocupada de unidades de propiedad exclusiva y propiedad común de los niveles superiores, resulta ser inoficioso cuando estas ya figuran separadas en dicha documentación (plano de ubicación de la fábrica inscrita), pudiendo ser calculada a través de una simple operación aritmética, en ese sentido, sí es posible advertir el sentido correcto de los datos a fin de generar adecuación con lo registrado. Además, se reitera de que en el presente caso, el plano de independización que se adjunta es congruente con los datos técnicos que constan en el plano de ubicación de la fábrica inscrita.

En consecuencia, **se revoca el numeral 1 de la observación decretada por la primera instancia.**

10. Respecto a la segunda observación, revisada la partida matriz n.º 43786148 del Registro de Predios de Lima y las partidas independizadas³

² Anexado al título archivado n.º 79161-1996 de fecha 21.5.1996.

³ Partidas n.º 11256418, 11256419 y 11256420 donde corre inscrito la independización de las unidades inmobiliarias resultantes de la Constitución del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad común.

RESOLUCIÓN N.º 3155-2022-SUNARP-TR

se desprende que el titular registral es la sociedad conyugal conformada por Octavio Small Arana y Nelly Saavedra Ortiz.

Esta titularidad consta inscrita en el asiento C)-2 de la mencionada partida matriz, inscrita en virtud a la escritura pública del 11.6.1980 otorgada ante el notario de Lima José Toribio Pacheco Blancas, la cual se encuentra archivada con el número de título 6783 de fecha 13.8.1980, en donde consta que la Sra. Nelly Saavedra Ortiz se ha identificado con la L.E. n.º 5086271.

Asimismo, en el asiento B)-2 corre inscrita la ampliación de fábrica en mérito -entre otros- al Formulario de Declaratoria de Fábrica en Vía de Regularización⁴ donde la Sra. Nelly Saavedra Ortiz consigna su DNI n.º 10315668.

Finalmente, en el asiento B00002 consta la inscripción del reglamento interno constituida por escritura pública del 5.12.2000⁵ en donde la Sra. Nelly Florencia Saavedra Ortiz se identifica con el DNI n.º 10315668.

- 11.** De los datos que constan en los registros públicos tanto en los asientos registrales y títulos archivados que dieron mérito a la inscripción de las mismas y de los documentos presentados en el presente título⁶, se advierte que:

ANTECEDENTES REGISTRALES (TÍTULOS ARCHIVADOS)	TITULARES REGISTRALES (Sociedad Conyugal)
Título archivado n.º 6383 del 13.8.1980	- Octavio Small Arana <u>L.E. 3317353</u> - Nelly Saavedra Ortiz L.E. 5086271
Título archivado n.º 79161 del 21.5.1996	- Octavio Small Arana <u>CIP 08730404</u> - Nelly Saavedra Ortiz L.E. 10315668
Título archivado n.º 233965 del 21.12.2000	- Octavio Small Arana <u>DNI 40439150</u> - Nelly Florencia Saavedra Ortiz DNI 10315668
TÍTULO OBJETO DE CALIFICACIÓN (Documentos que se adjuntan)	TITULARES REGISTRALES
Memoria descriptiva, solicitud de independización, reglamento interno y copia legalizada del documento de identidad.	- Octavio Small Arana DNI 40439150 - Nelly Florencia Saavedra Ortiz DNI 10315668

De lo expuesto, concluimos que los titulares registrales son Octavio Small Arana identificado con DNI n.º 40439150 y Nelly Florencia Saavedra Ortiz con DNI n.º 10315668.

⁴ El cual se encuentra anexado al título archivado n.º 79161 de fecha 21.5.1996

⁵ El cual se encuentra anexado al título archivado n.º 233965 del 21.12.2000.

⁶ Documento privado (memoria descriptiva, solicitud de independización y modificación de reglamento interno) con firma certificada por notario de Lima Luis Manuel Gómez Verastegui y el documento de identidad en copia legalizada de la Sra. Nelly Florencia Saavedra Ortiz por notario de Lima Jorge F. Zuleta Guilmer.

RESOLUCIÓN N.º 3155-2022-SUNARP-TR

12. Respecto a la discrepancia en el nombre, esta instancia ha aprobado en el Segundo Pleno Registral, realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002⁷, el precedente de observancia obligatoria siguiente:

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.

El citado criterio fue adoptado en la Resolución N° 019-2002-ORLC/TR del 17 de enero de 2002, publicada el 3 de febrero de 2002.

Como se aprecia, el precedente exige un requisito importante, que la conclusión a la que se llegue sobre la identidad de la persona sea indubitable, es decir que no ofrezca duda alguna que se trata de la misma persona.

En efecto, el requisito de la indubitabilidad se exige por cuanto también es una situación real la existencia de homonimias, situación que ha ocasionado innumerables problemas no solo en el ámbito del derecho civil patrimonial, sino también en el ámbito penal, donde ha sido debidamente reglamentado mediante Ley n.º 27411.

Es por ello que en el ámbito registral el precedente de observancia obligatoria citado exige que la identificación de la persona sea indubitable.

En consecuencia, no corresponde formular observación por la sola discrepancia de algunos prenombrados. Por lo que, es preciso evaluar de manera conjunta los elementos obrantes en el Registro y los instrumentos públicos aportados por los solicitantes, para determinar si existen elementos de conexión que puedan llevar a establecer de manera indubitable que, quienes intervienen como otorgantes y/o constituyentes del acto y quienes figuran en los antecedentes registrales del predio como titulares, son las mismas personas.

En aplicación del precedente citado y lo señalado en los considerandos diez y once, podemos afirmar que existen elementos suficientes que llegan a determinar que Nelly Saavedra Ortiz y Nelly Florencia Saavedra Ortiz es la misma persona. Por lo tanto, **se revoca el numeral 2 de la observación decretada por la primera instancia.**

⁷ Publicado en el diario oficial «El Peruano» el 22.1.2003.

RESOLUCIÓN N.º 3155-2022-SUNARP-TR

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO. - **REVOCAR** los numerales 1 y 2 de la observación formulada por la primera instancia conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución, y **DISPONER** la inscripción del título venido en apelación previa verificación del pago de los derechos registrales, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA

Vocal del Tribunal Registral

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA

Vocal (s) del Tribunal Registral