TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCION Nº3299- 2022-SUNARP-TR

Lima,18 de agosto de 2022.

APELANTE : DAVID CLEMENTE RAMÍREZ
TITULO : N°540583 DEL 22/2/2022
RECURSO : H.T.D. N°020637 DEL 24/5/2022
REGISTRO : PREDIOS-LIMA
ACTO : COMPRAVENTA

SUMILLA:
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.

I. ACTO ROGADO Y DOCUMENTACION PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del inmueble inscrito en la partida P01244551 del Registro de Predios de Lima, que efectúa Ferroel Vásquez Álvarez en representación de Berenice Álvarez Espinal a favor de Jaime Romero Vásquez.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Testimonio de la escritura pública de fecha 29.10.1979 otorgada ante notario de Lima Virgilio Alzamora Valdez, expedido por la Dirección de Archivo notarial del Archivo General de la Nación.
- Escrito de fecha 25/4/2022.
- Copia simple del testimonio de la escritura pública de fecha 16/3/1995 otorgada ante notario de Lima Fidel D´Jalma Torres Zevallos.
- 02 fotos.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Carlos Heli Sánchez Cornejo observó el título en los siguientes términos:

"Señor(es)
En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as)que se cita(n) **(se enumera para mejor resolver):**

SUBSISTE LA OBSERVACIÓN ANTERIOR
1.Dentro de los alcances de la calificación del Registrador está la de verificar la autenticidad de documentos, debiendo entenderse la verificación de sellos y firmas de notarios, jueces y funcionarios administrativos en los registros disponibles, la competencia del funcionario y que el documento auténtico no haya sido adulterado con posterioridad a la expedición del traslado. En tal sentido, en aplicación de la obligación antes citada se procede a remitir OFICIO al ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN, a fin que se pronuncie sobre la autenticidad del instrumento público.

En tal sentido, se procede a SUSPENDER EL PLAZO DE VIGENCIA DE PRESENTACIÓN del presente título conforme a lo establecido en el Art. 29 literal "f" del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, la misma que concluirá con la recepción de la respuesta a la consulta o requerimiento efectuado o transcurrido el plazo de 20 días, contados desde la remisión del oficio correspondiente.

2. De otro lado, se ha verificado los antecedentes del predio indicados en el instrumento, los cuales corresponde a otro predio, no guardando relación alguna con el predio materia de transferencia.

Al reingreso adjunta copia simple de la escritura pública materia de calificación y otra ante el Notario D'Jalma, pero siendo el caso que es necesario inscribir previamente la primera venta (en calificación) y la misma discrepa con el predio objeto de venta, desde el área, por su parte señala que el área ha sido posteriormente modificada, conociendo esta situación resulta necesario se adecúe la Escritura Pública a la partida.

Asimismo, se ha revisado la partida indicada por su parte en formulario, verificándose que si bien corresponde a la titularidad de la vendedora, el predio que está registrado en la misma discrepa totalmente en denominación, área y linderos del predios materia de venta; debiendo tener en cuenta que conforme a la partida esta unidad está comprendida un departamento exterior de bajos, un departamento exterior de altos, un departamento de altos y bajos y un pasaje común.

Al reingreso, se adjunta una foto del predio donde consta que es una sola unidad a lo que debemos señalar que registralmente no es como consta

en la foto, por lo que a efectos de tener adecuación, deberá solicitar la modificación de la fábrica en la partida a efectos de que exista adecuación con su Escritura Pública.

Por lo que primero deberá aclarar el bien materia de venta cumpliendo con la formalidad prevista en el artículo 48 de la Ley del Notariado e independizar teniendo en consideración que hay varias unidades y pasaje común y de ser el caso además constituir el reglamento interno.

3. De otro lado, se aprecia que tanto la titular registral como vendedora se identifica como Berenice Álvarez Espinal sin embargo la otorgante del poder se identifica como Bernabé Álvarez Berrocal.

Al reingreso, en el escrito señala que por nuestra parte hemos indicado que el apoderado es Bernabé Álvarez Berrocal, lo cual no es correcto el apoderado es Ferroel Vásquez Álvarez. Debemos indicar que nuestra observación, no ha sido bien comprendida, lo que señalamos es que la titular y poderdante discrepa en el nombre del titular del predio Berenice Álvarez Espinal, mientras que la poderdante (otorgante del poder) consta como Bernabé Álvarez Espinal. Deberá aclarar.

Base Legal: Art.2010 y 2011 del Código Civil, numeral III y V del T. Preliminar y los Art.7, 10, 31 al 33 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos".
(…)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación bajo los siguientes argumentos:

- Se hizo la rectificación del área y linderos del inmueble inscrito en la partida N°07057412, siendo lo correcto 158.94m2 según resolución de fecha 17 de febrero de 1986 expedido por el juez doctor Augusto Magán Gálvez.

- Respecto al inmueble ubicado en Av. Santa Rosa N°653-655,Urbanización Miguel Grau, distrito de San Martín de Porres, es una casa según partida registral N°017057412 no como indica en su observación un departamento exterior con bajos y altos.

- Se indica que el apoderado es Bernabé Álvarez Berrocal lo cual no es cierto, pues según la ficha 14583 el nombre del apoderado es Ferroel Vásquez Álvarez.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- **Partida electrónica P01244551 del Registro de Predios de Lima**

  En la partida electrónica P01244551 del Registro de Predios de Lima corre inscrito el lote 6, manzana 23, ubicado en la Urbanización Miguel Grau Ex Piñonate, distrito de San Martín de Porras, provincia y departamento de Lima.

  Conforme al asiento 00004 la titularidad del predio antes descrito le corresponde a Berenice Álvarez Espinal.

  En el asiento 00005 y 00007 obra la desmembración y descripción del predio.

  En el asiento 00006 consta la modificación del plano de trazado y lotización del predio.

- **Ficha N° 14583 que continua en la partida N°20157674 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima**

  En la Ficha N° 14583 que continua en la partida N°20157674 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima corre inscrito el poder otorgado por Bernabe Álvarez Espinal de Vásquez a favor de Ferroel Vásquez Álvarez mediante escritura pública de fecha 7/9/1973.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente, la Vocal (s) Karina Soledad Figueroa Almengor.

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

- Si la discrepancia entre la identificación del bien inmueble consignado en el instrumento público y la que consta en la partida registral es obstáculo para la inscripción de la transferencia.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa del inmueble inscrito en la partida P01244551 del Registro de Predios de Lima que efectúa Ferroel Vásquez Álvarez en representación de Berenice Álvarez Espinal a favor de Jaime Romero Vásquez.

El registrador deniega la inscripción señalando que el predio inscrito en la partida P01244551 discrepa totalmente en denominación, área y linderos del predio materia de venta

2. 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 RGRP y por el artículo 2017-A del Código Civil.

En opinión de García y García[1]: "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".

3. De este modo, es obligación del registrador al ejercer la función de calificación registral, "confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes

[1] García García, José M. (1999). Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Editorial Civitas, Madrid.Tomo I, (pp. 552)

registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. (…)", como lo señala el literal a) del artículo 32 del RGRP.

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

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

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

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 RGRP. 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 adicional para la identificación del predio.

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

> **IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA** "La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo". Este precedente encontró sustento en las Resoluciones N° 507-2001- ORLC/TR del 14/11/2001, 464-1997-ORLC/TR del 12/12/1997, 305-2000- ORLC/TR del 28/9/2000 y 45-2002-ORLC/TR del 24/1/2002.

6. Asimismo, 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:

> **PRECISIÓN DE 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".

7. Mediante los citados criterios interpretativos de observancia obligatoria se establecieron pautas a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, concordante con la obligación de las instancias registrales de propiciar y facilitar las inscripciones como dispone el segundo párrafo del artículo 31 del RGRP.

Conforme a ello, no se exigirá que la descripción del bien objeto de la transferencia contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes de razonabilidad y en el marco de la discrecionalidad de la función registral, el registrador pueda concluir

que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

8. Ahora bien, en el caso materia de análisis para la inscripción de la compraventa se presentó el testimonio de la escritura pública de fecha 29.10.1979, en cuyas cláusulas se ha señalado lo siguiente:

> **"PRIMERO:** LA VENDEDORA ES PROPIETARIA DE UNA SECCIÓN DE ALTOS Y BAJOS CON ÁREA DE 114.39 M2 (CIENTO CATORCE METROS CUADRADOS TREINTINUEVE DECIMETROS CUADRADOS) CON FRENTE A LA AVENIDA SANTA ROSA, SIGNADA CON LOS NÚMEROS SEISCIENTOS CINCUENTITRES Y SEISCIENTOS CINCUENTICINCO, EN PIÑONATE, DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, Y QUE ANTERIORMENTE PERTENECIÓ AL INMUEBLE MATRIZ CONSTITUIDO POR EL LOTE SEIS DE LA MANZANA VEINTITRES DEL BARRIO PIÑONATE, TERRENO QUE ADQUIRIÓ POR ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA NUEVE DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SESENTIDOS, ANTE EL NOTARIO PÚBLICO DOCTOR JORGE ORIHUELA I. Y CUYA CONSTRUCCIÓN LA DECLARÓ SEGÚN EXPEDIENTE NUMERO CERO MIL DOSCIENTOS SETENTICUATRO-DF SEGUIDO CONFORME AL DECRETO LEY VENTIUN MIL CIENTO NOVENTIDOS POR ANTE EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN, OFICINA DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, Y QUE FUERA APROBADO POR RESOLUCIÓN NÚMERO CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTINUEVE-SETENTISEIS-VC-CINCO MIL SETECIENTOS UNO DE FECHA DIECISIETE DE MAYO MIL NOVECIENTOS SETENTISEIS, INMUEBLE MATRIZ QUE SE INSCRIBIÓ A FOJAS CUATROCIENTOS OCHENTIUNO TOMO MIL CIENTO NOVENTICINCO DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE.
>
> **SEGUNDO:**POR EL PRESENTE CONTRATO LA CITADA PROPIETARIA DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA EN FAVOR DE DON JAIME ROMERO VASQUEZ LA SECCIÓN MENCIONADA EN LA PRIMERA CLÁUSULA, CUYOS LINDEROS Y MEDIDAS SON COMO SIGUE: POR EL FRENTE, LA AVENIDA SANTA ROSA, CON OCHO METROS LINEALES DIEZ CENTIMETROS LINEALES; POR LA DERECHA ENTRANDO, PROPIEDAD DE TERCEROS CON TRECE METROS LINEALES CINCUENTA CENTIMETROS LINEALES POR LA IZQUIERDA ENTRANDO PROPIEDAD DE TERCEROS CON 13.50 ML Y POR EL

FONDO,SECCIÓN QUE PERTENECIÓ AL INMUEBLE MATRIZ CON OCHO METROS LINEALES".

Como se aprecia, en la escritura pública se ha identificado el inmueble objeto de transferencia con un área de 114.39 M2, con los linderos y medidas perimétricas que figuran en la cláusula segunda.

9. Por otro lado, revisada la partida P01244551 del Registro de Predios de Lima, se aprecia la inscripción del lote 6, manzana 23, ubicado en la Urbanización Miguel Grau, ex Piñonate, distrito de San Martín de Porres, con un área de 155.94 m2, siendo sus linderos y medidas perimétricas las siguientes:

- **Frente:** Av. Santa Rosa con 8.10 ml
- **Derecha:** Lote 7 con 18.70 ml
- **Izquierda:** Lote 5 con 18.70 ml
- **Fondo:** Lote 6 A con 8.00 ml

Conforme al asiento 00004 la titularidad registral de referido predio le corresponde a Berenice Álvarez Espinal, quien adquirió su dominio en virtud de la compraventa celebrada con su anterior propietario el Estado mediante escritura pública de fecha 9/11/1962 otorgada ante notario de Lima Jorge E. Orihuela Iberico.

En el asiento 00005 corre inscrita la fábrica construida sobre el predio la cual está constituida por 1 casa de 2 plantas de material noble. La referida declaratoria fue otorgada por el Ingeniero Cesar Fajardo Martínez, con autorización del Ministerio de Vivienda y Construcción según Resolución N°5459/76 VC 5701 de fecha 17/5/76.

10. Si bien, el área y linderos y medidas perimétricas que figuran en la escritura pública discrepan con los que aparecen en la partida electrónica P01244551, ello se debe a la modificación del plano de trazado y lotización registrada en la citada partida, lo cual produjo su variación.

A ello debemos añadir, que existen otros elementos que nos permiten concluir que el lote objeto de transferencia es el mismo que el descrito en la partida electrónica P01244551, pues el inmueble fue adquirido por la propietaria por transferencia efectuada a su favor por el Estado

mediante escritura pública del 9.11.1962 otorgada ante notario Jorge Orihuela. Asimismo, la fábrica del inmueble según la Escritura pública y la partida registral, fue aprobada por Resolución N°5459/76 VC 5701 de fecha 17/5/76.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 2)** de la observación formulada.

11. En cuanto al numeral 3) de la observación formulada, de la escritura pública de compraventa del 29.10.1979 se aprecia que la vendedora **Berenice** Álvarez Espinal intervino representada por Ferroel Vásquez Álvarez según poder inscrito en la ficha N°14583 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

12. En la ficha N°14583 que continua en la partida N°20157674 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, corre inscrito el poder otorgado por **Bernabé** Álvarez Espinal de Vásquez a favor de Ferreol Vásquez Álvarez.

Revisado el título archivado en mérito al cual se extendió el referido poder se tiene a la escritura pública del 7/9/1973 en el cual se señala lo siguiente:

> **"(….)**
> EN LIMA, A LOS SIETE DÍAS DEL MES DE SETIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES, ANTE MI: ERNESTO VELARDE ARENAS, ABOGADO NOTARIO PÚBLICO DE ESTA CAPITAL (…)
> **COMPARECE:** DOÑA **BERENICE** ALVAREZ ESPINAL DE VÁSQUEZ, PERUANA CASADA CON JUAN DE DIOS VASQUEZ PARDO (…) Y SU ESPOSO EL SEÑOR JUAN DE DIOS VASQUEZ PARDO (…) Y ME ENTREGAN LA SIGUIENTE MINUTA PARA QUE SU CONTENIDO SE ELEVE A ESCRITURA PUBLICA LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO BAJO EL NÚMERO CORRESPONDIENTE, CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE:
>
> **MINUTA:**
> SEÑOR NOTARIO: EXTIENDA USTED EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA DE PODER AMPLIO Y GENERAL QUE OTORGO YO **BERENICE** ALVAREZ ESPINAL Y MI ESPOSO JUAN DE DIOS VASQUEZ PAREDES, A FAVOR DE MI HIJO DON FERREOL VASQUEZ ALVAREZ, PERUANO, EN LOS TÉRMINOS QUE SIGUEN.

13. Ahora bien, de acuerdo a lo publicitado por la partida y a lo señalado en el título archivado se tiene, con relación al nombre del poderdante, lo siguiente**:**

PARTIDA REGISTRAL	**TÍTULO ARCHIVADO**
Bernabe Álvarez Espinal de Vásquez	Berenice Álvarez Espinal de Vásquez

Como se aprecia el asiento publicita como nombre de la poderdante "Bernabe", siendo lo correcto como consta en el título archivado, es decir, "Berenice" nombre que sí concuerda con el nombre de la vendedora consignado en la escritura pública del 29.10.1979.

Por lo tanto, corresponde **revocar el numeral 3)** y **disponer de oficio la rectificación** de la partida en los términos señalados en el párrafo precedente.

14. Finalmente, como consecuencia de la calificación del título se dispuso oficiar al Archivo General de la Nación a efecto de comprobar la autenticidad de la escritura pública 29.10.1979. Esta decisión trajo consigo la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación en virtud del literal f) del artículo 29 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), hasta recibir la respuesta a la consulta realizada o, en su defecto, transcurrido 20 días desde la remisión del oficio correspondiente.

Con relación al referido extremo, con fecha 5/8/2022 la Registradora María Teresa Salazar Mendoza ha remitido a la presente Sala el Oficio N°000176-2022-AGN/DAN de fecha 13/5/2022 suscrito por Sergio Ángel Córdova Cena Director del Archivo Notarial, en el cual se indica lo siguiente:

> "Habiéndose verificado la reproducción remitida con el oficio de la referencia ii), se concluye que la misma es conforme a la matriz obrante nuestro fondo documental, por lo que se atiende su pedido de acuerdo a lo establecido en el artículo 50 del TUO de la Ley N°27444".

Como se aprecia el Director del Archivo Notarial ha verificado la autenticidad del instrumento público de fecha 29.10.1979 remitido por

la registradora, por lo que corresponde **dejar sin efecto la suspensión del título.**

Con la intervención de la vocal (s) Karina Soledad Figueroa Almengor autorizada por Resolución N° 186-2022-SUNARP/PT de 19/7/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR los numerales 2) y 3) y **DISPONER** la rectificación de oficio de la ficha N°14583 que continua en la partida N°20157674, en los términos señalados en el considerando 13) y la inscripción del presente título, previo pago de derechos registrales.
DEJAR SIN EFECTO la suspensión emitida contra el título alzado

Regístrese y comuníquese

FDO.
MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral
NORA MARIELA ALDANA DURÁN
Vocal del Tribunal Registral
KARINA FIGUEROA ALMENGOR
Vocal (s) del Tribunal Registral

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ALDANA DURAN Nora Mariella FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/08/2022 21:18:39-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: RIVERA BEDREGAL Mirtha FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/08/2022 21:28:22-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: FIGUEROA ALMENGOR Karina Soledad FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/08/2022 20:40:00-0500