



FACULTAD DE DERECHO

INFORME JURÍDICO DE EXPEDIENTE CIVIL N° 2006860



**PRESENTADO POR
MIGUEL ANTONIO ALVA NUÑEZ**

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**LIMA – PERÚ
2023**



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad
de Derecho

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado

Informe Jurídico sobre Título N° 2006860

Materia : REGISTRAL

Entidad : SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE
REGISTROS PÚBLICOS

Bachiller : MIGUEL ANTONIO ALVA NUÑEZ

Código 2004212973

LIMA – PERÚ

2023

En el presente informe jurídico se realiza el análisis sobre una solicitud de inscripción de compraventa. Ante la solicitud de inscripción, con fecha 9 de agosto del 2021 el registrador de la Zona Registral IX sede Lima formula esquila de observación indicando la remisión del título al Archivo General de la Nación a fin de verificar su autenticidad y señalando observaciones respecto a su condición de casado, la identidad del otorgante y la identificación del bien inmueble.

Reingresada la solicitud, con fecha 17 de septiembre del 2021 se formula una segunda esquila de observación, reiterándose las observaciones formuladas anteriormente. Con fecha 22 de septiembre se presenta subsanación; sin embargo, nuevamente se formula una tercera esquila de observación en la cual se plantean observaciones respecto a la identidad del otorgante, así como la de su esposa y respecto a la identificación del bien inmueble materia de compraventa.

Apelada la observación, el Tribunal Registral emite resuelve revocar todos los extremos de la observación formulada por la registradora respecto al título referido y disponer su inscripción. En ella se dispone respecto a la identificación de la persona que procede la inscripción de una transferencia de dominio cuando existe total adecuación entre el nombre del otorgante del derecho y el titular registral, aun cuando en el antecedente registral se identifique con un documento de identidad distinto al que utilizó para su identificación en la transferencia. Y respecto a la identificación del bien se determina que la discrepancia de un predio no es suficiente para denegar la inscripción de una transferencia de dominio si existen otros elementos de conexión que permitan determinar la identificación del bien.

NOMBRE DEL TRABAJO

ALVA NUÑEZ.docx

RECUENTO DE PALABRAS

9121 Words

RECUENTO DE PÁGINAS

28 Pages

FECHA DE ENTREGA

Feb 17, 2023 8:10 AM GMT-5

RECUENTO DE CARACTERES

48932 Characters

TAMAÑO DEL ARCHIVO

344.3KB

FECHA DEL INFORME

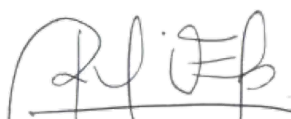
Feb 17, 2023 8:12 AM GMT-5**● 16% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos

- 15% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 7% Base de datos de trabajos entregados
- 0% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)



Augusto Espinoza Bonifaz - Instituto de Investigación

ÍNDICE

I. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO	4
1.1. Solicitud.....	4
1.2. Esquela de observación	4
1.3. Segunda esquela de observación	5
1.4. Subsanación de observación	5
1.5. Tercera esquela de observación	6
1.6. Recurso de apelación.....	7
1.7. Resolución final de segunda instancia	8
II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE	10
III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS.....	18
IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS	22
V. CONCLUSIONES	24
VI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	26
VII. ANEXOS	28

I. RELACIÓN DE LOS PRINCIPALES HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCEDIMIENTO

1.1. Solicitud

Con fecha 30 de julio del 2021 el señor de iniciales LAMA (en adelante el presentante) dependiente acreditado de la notaría Paino solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos la inscripción de la compraventa otorgada por el señor de iniciales FBT (en adelante vendedor) representado por CBA a favor del señor de iniciales JAGMMQ (en adelante comprador).

Para tal efecto se adjuntaron los siguientes documentos:

- Parte notarial de la Escritura Pública de compraventa
- Testimonio expedido por el archivo general de la nación, de la escritura de compraventa otorgada por FBT a favor de JAMMQ, el 21 de marzo de 1986

1.2. Esquela de observación

Con fecha 09 de agosto del 2021 el registrador de la Zona Registral IX sede Lima formula esquela de observación en el que precisa lo siguiente:

- En primer término, señaló que se remitió copia de la escritura pública de fecha 21 de marzo de 1986 otorgada ante notaria Ricardo Fernandini Arana al Archivo General de la Nación a fin de verificar su autenticidad y para tal efecto se suspende el plazo de vigencia del asiento de presentación del mismo hasta la recepción de la respuesta a la consulta o transcurrido los 20 días desde la remisión del oficio.
- Sin perjuicio de lo anterior, precisó que de la revisión de la escritura pública interviene el comprador de estado civil casado con la señora G.S.S.; sin embargo, no consta la intervención de la referida cónyuge de conformidad con el artículo 315° del Código Civil.
- Que, por otra parte, en la cláusula primera de la minuta inserta de compraventa, así como en el poder inserto de fecha 20 de marzo de 1986 se establece al inmueble objeto de compraventa y poder como Calle Inca Ripac N° 100 del Distrito de Jesús María; sin embargo, revisado el asiento 4-B de la dicha N°XXX30 que continua en la partida N° XXXX183 del registro de predios, consta la numeración calle Inca Ripac N°100 y calle Cayetano Heredia N° 798 Distrito Pueblo Libre.

- Que, en la escritura pública adjunta, se advierte que actúa como vendedor FBT quién se identificó con libreta electoral N°08216001; sin embargo, de la revisión del título archivado N° 7492 del 18 de agosto de 1978 que dio mérito al asiento de dominio a favor de FBT en la partida N° XXX3 del registro de predios, se advierte que se identificó con libreta tributaria N° 2210665. En tal sentido se debe adjuntar documentación pública fehaciente concordante con los antecedentes del registro.

1.3. Segunda esquila de observación

Habiendo reingresado el título, se formulan las siguientes observaciones con fecha 17 de septiembre del 2021:

- Precisó que subsiste en parte la observación anterior, toda vez que mediante hoja de trámite N° 34470 de fecha 6 de septiembre del 2021 y hoja de trámite N° 035613 de fecha 7 de septiembre del 2021 se subsana lo referente a la autenticidad de la escritura pública; sin embargo, subsisten los demás extremos de la esquila anterior.
- Que de la revisión de la escritura pública interviene como el comprador de estado civil casado con la señora G.S.S.; sin embargo, no consta la intervención de la referida cónyuge de conformidad con el artículo 315° del Código Civil.
- Que, por otra parte, en la cláusula primera de la minuta inserta de compraventa, así como en el poder inserto de fecha 20 de marzo de 1986 se establece al inmueble objeto de compraventa y poder como Calle Inca Ripac N° 100 del Distrito de Jesús María; sin embargo, revisado el asiento 4-B de la dicha N°350530 que continua en la partida N° 40872183 del registro de predios, consta la numeración calle Inca Ripac N°100 y calle Cayetano Heredia N° 798 Distrito Pueblo Libre.
- Que, en la escritura pública adjunta, se advierte que actúa como vendedor FBT quién se identificó con libreta electoral N°08216001; sin embargo, de la revisión del título archivado N° 7492 del 18 de agosto de 1978 que dio mérito al asiento de dominio a favor de F.B.T. en la partida N° 40872183 del registro de predios, se advierte que se identificó con libreta tributaria N° 2210665. En tal sentido se debe adjuntar documentación pública fehaciente concordante con los antecedentes del registro.

1.4. Subsanación de observación

Con fecha 22 de septiembre el solicitante presenta escrito donde subsana las observaciones planteadas por el registrador, precisando lo siguiente:

- Que, para subsanar el primer punto respecto a la intervención de la cónyuge, se cumple con adjuntar parte notarial de la escritura pública de fecha 3 de septiembre del 202 sobre ratificación de acto jurídico que otorga G.S.S..
- Respecto al segundo punto observado, se precisó que se cumple con precisar que en la cláusula primera de la compraventa se identifica el inmueble como el que obra inscrito a fojas 179 del tomo 362 del registro de propiedad inmueble y si se remite al antecedente registral del inmueble inscrito en la ficha N° 350530 se advierte que este proviene de la foja 179 del tomo 362, por lo que no cabría duda que el inmueble es el mismo que se encuentra inscrito en la partida 40872183 proveniente de la ficha 350530. Que además en el asiento B4 de indica la calle Inca Ripac N° 100, por lo que la dirección coincide con lo declarado en la minuta.
- Respecto a la identificación del señor FBT, se precisó que, a fin de evitar inexactitud registral, se cumple con adjuntar certificado de nombres iguales expedido por Reniec donde consta que no existe otra persona identificada con dicho nombre; por lo tanto, teniendo en cuenta que el nombre es el principal elemento de conexión, se acredita plenamente que se trata de la misma persona, además de tratarse de un personaje público de la política. Que, además, de la revisión de antecedentes registrales de advierte elementos de conexión como la profesión, nacionalidad y nombre.

1.5. Tercera esquila de observación

Con fecha 29 de septiembre del 2021 se emite una tercera observación, precisándose lo siguiente:

- Respecto a la dirección del inmueble, se precisó que existe discrepancia no solo en la nomenclatura, sino también en la jurisdicción del inmueble objeto de venta, lo cual debe ser debidamente aclarado en la forma prevista en el artículo 48° del Decreto Legislativo N° 1049 y de corresponder, presentar documentación prevista en los artículos 90 al 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Respecto a la identidad del vendedor, se precisó que la documentación presentada no resulta suficiente para determinar que con libreta electoral y con libreta tributaria sean la misma persona, no apreciándose nexos de

conexión entre dichos documentos de identidad, por lo que se tendrá que presentar copia legalizada notarialmente de la libreta tributaria así como documentación fehaciente adicional que permita determinar a través de dicha libreta que el vendedor y el titular registral son la misma persona.

- Que, por otro lado, con base en la nueva documentación presentada se formulan nuevas observaciones:
 - Efectuada la consulta en el módulo Sistema Notarios con el que cuenta la SUNARP no se ha podido encontrar al presentante como tercero debidamente autorizado para presentar y tramitar el parte notarial de la escritura pública ratificatoria, siendo necesario su subsanación.
 - Que en la escritura pública figura como cónyuge del comprador la señora G.S.S.; sin embargo, en la escritura pública ratificatoria y en la partida N° 14707024 se aprecia a G.S.S., advertida dicha discrepancia es necesario su subsanación presentado documentación fehaciente que permita identificar que se trata de la misma persona.
 - Finalmente se aprecia que la escritura pública ratificatoria se establece al inmueble como Calle Inca Ripac N° 100 del Distrito de Jesús María; sin embargo, revisado el asiento 4-B de la ficha 350530 consta la numeración como Calle Inca Ripac N° 100 y Calle Cayetano Heredia N° 798 Distrito de Pueblo Libre.

1.6. Recurso de apelación

Con fecha 19 de noviembre del 2021, el solicitante interpuso recurso de apelación contra la tercera esquila de observación, precisando lo siguiente:

- Que respecto a los puntos observados, respecto a la descripción del inmueble, cumplió con precisar que en la cláusula primera de la compraventa se identifica el inmueble como el que obra inscrito a fojas 179 del tomo 362 del registro de propiedad inmueble y si se remite al antecedente registral del inmueble inscrito en la ficha N° 350530 se advierte que este proviene de la foja 179 del tomo 362, por lo que no cabría duda que el inmueble es el mismo que se encuentra inscrito en la partida 40872183 proveniente de la ficha 350530. Que además en el asiento B4 de indica la calle Inca Ripac N° 100, por lo que la dirección coincide con lo declarado en la minuta.

- Que, por lo tanto, era correcto que en la escritura pública de ratificación de acto jurídico otorgada por la señora G.S.S. y el Sr. JAGMMQ se identifique al inmueble conforme obra en la partida registral N° 40872183 que proviene de la ficha antecedente N° 3503530.
- Que respecto a la identificación del vendedor, se adjuntó certificado de nombres iguales, donde consta que no existe otra persona con dicho nombre, teniendo en cuenta que el nombre es el principal elemento de conexión, acreditándose que se trata de la misma persona. Que asimismo, el poder otorgado a favor de su hija, se advierte un segundo elemento de conexión, esto es que su hija se llama CBA., y en el asiento de dominio, se advierte el nombre de su cónyuge C.A.B. con quién adquirió inicialmente el inmueble.
- Que, respecto al pedido de adjuntar copia legalizada de libreta tributaria y documento fehaciente adicional, cumple con señalar que se adquirió el inmueble con dicha libreta debido a que el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil recién fue creado el 12 de junio de 1995 y previamente los ciudadanos se identificaban con la libreta electoral o libreta tributaria.
- Respecto a la identificación de la cónyuge, se cumple con adjuntar copia certificada de la partida de matrimonio de ambos expedida por Reniec, en la que aparece su nombre correcto conforme se ha identificado en la escritura pública de ratificación.
- Que respecto a la omisión de ingresar al presentante como tercero autorizado, se cumple con acreditar que se ha regularizado dicha omisión, tal y como consta de la captura de pantalla que se adjunta en la apelación.

1.7. Resolución final del Tribunal Registral

Con fecha 16 de diciembre del 2021, el Tribunal Registral resuelve:

- Revocar todos los extremos de la observación formulada por la registradora respecto al título referido y disponer su inscripción previo pago de los derechos registrales.

Fundamento de la decisión:

- Que en el caso existe una total adecuación en el nombre del titular registral y el vendedor, no existiendo indicios que puedan hacer dudar de tal identidad, máxime si del historial del dominio se verifica que su anterior esposa se llamaba C.A.B., y la apoderada que comparece en la escritura de transferencia es su hija.

- Respecto al nombre de la cónyuge observada por la registradora, se precisó que según la resolución N° 019-2022-ORLC/TR, si el registrador encuentra discrepancia entre el nombre del otorgante del derecho y el titular registral, no debe denegar la inscripción por esta única discrepancia, sino que debe recurrir a diversos factores de conexión, como el DNI, el nombre del cónyuge, partidas de nacimiento, matrimonio o defunción, el domicilio, etc y solo en caso de no existir elementos de conexión procede a formular observación. Que en el presente caso G.S.S. y G.S.S. tienen como elementos de conexión el nombre del cónyuge, JAGMMQ.
- Respecto a la identificación del bien, se precisó que en ocasiones existen discrepancias entre la descripción del bien en el título y la descripción del bien en la partida, ello por cuanto el sistema registral peruano no ha adoptado un solo sistema registral de identificación y descripción del predio. Que al respecto se aprobó el X Pleno del Tribunal Registral en el cual se estableció que, en estas situaciones, se formulara observación siempre y cuando no existan elementos de conexión.
- Que se estableció una pauta a seguir en la labor de verificar la adecuación del título con la partida registral, por lo que no se exigirá que la descripción del bien contenida en el título sea idéntica a la inscrita, sino que dentro de los márgenes razonables y en el marco de la discrecionalidad, el registrador puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.
- Que, en el caso, el predio materia de transferencia ha sido identificado en todos los documentos con el número de partida del predio materia de transferencia y que tratándose de un predio que fue identificado por la autoridad municipal con dos numeraciones, este puede ser identificado por cualquiera de ellos, dependiendo cuál sea la puerta que se considere como principal. En tal sentido, no procede solicitar una escritura aclaratoria.

II. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS DEL EXPEDIENTE

2.1. Identificación de los principales problemas jurídicos del expediente

- ❖ ¿Correspondía formular observación respecto a la identificación del otorgante por discrepancia del documento de identidad cuando existía adecuación entre el nombre del otorgante del derecho y el titular registral?
- ❖ ¿Correspondía formular observación respecto a la identidad de la cónyuge al existir una discrepancia entre la escritura pública de fecha 21 de marzo de 1986 y escritura ratificatoria de fecha 3 de septiembre del 2021?
- ❖ ¿Correspondía formular observación respecto a la identificación del bien al existir discrepancias entre la descripción del bien en el título y la descripción del bien en la partida registral?

2.2. Análisis de los principales problemas jurídicos del expediente

2.2.1. Respecto a la adecuación del título y la identidad de la persona

En principio, para hacer precisión sobre la adecuación, es importante precisar sobre la calificación registral, que constituye una evaluación por parte del registrador respecto al título que se pretende inscribir, cuyo fin implica la verificación de los requisitos necesarios que se exigen para la procedencia de la inscripción. La calificación que realiza el registrador ante la solicitud presentada resulta relevante en el presente caso, especialmente cuando es necesario de la adecuación del título presentado.

Una primera aproximación a este concepto es la dada por el Tribunal Registral en los siguientes términos: "(...) es la evaluación integral que hacen las instancias registrales de la validez del acto a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro (...). (Resolución N.º 779- 2011-SUNARP-TR-L)

En ese sentido, se establece que la calificación registral constituye un mecanismo necesario que sirve para evaluar integralmente los títulos presentados y que se pretenden inscribir, verificando si presentan defectos u observaciones que deben ser subsanadas para su procedencia. La exigencia de esta calificación asegura la finalidad del registro, que es brindar publicidad y seguridad jurídica respecto a los derechos inscritos, además se debe tomar en cuenta que según el artículo 2013°

del Código Civil, el contenido de los asientos registrales se presume como cierto y válido mientras no exista un pronunciamiento que declare su invalidez.

En el mismo sentido, Lacruz y Sancho (2004) señalan que:

La calificación consiste, así, en el examen por el registrador de la validez externa e interna del título presentado, antes de resolver sobre su ingreso en el registro y a este solo efecto. La calificación es para el registrador una actuación obligatoria, personalísima y, por consiguiente, imputable; los registradores califican bajo su responsabilidad, sin poder delegar en otra persona ni suspender su juicio y consultar con sus superiores. (p. 305)

En base a ello, durante la calificación registral, el registrador asegura la existencia de los requisitos y exigencias establecidas para la presentación del título, dependiendo del tipo de acto que se pretenda inscribir, es decir se encarga de verificar la legalidad de los títulos. Bien lo ha señalado el Tribunal Registral: “no se trata de una eficacia gratuita: la antedicha presunción está sustentada en la rigurosa calificación de los aspectos formales y materiales de los títulos que realizan las instancias registrales” (Resolución N° 524-2012-SUNARP-TR-T, Fundamento 2). De esta forma, es necesario que se constate el cumplimiento de lo exigido en estos aspectos para el registro correspondiente y el cumplimiento de la finalidad del registro.

Es importante tomar en cuenta que la calificación registral y su importancia tienen relación con la importancia de los efectos que otorga la inscripción de títulos. Solo basta entender los efectos del registro y de las inscripciones para comprender la gran incidencia de la calificación registral en los títulos inscritos, evidenciando cierta trascendencia a nivel social y jurídico.

Por otro lado, es preciso indicar que se materializa el principio de legalidad al cumplir con los requisitos y formalidades que se necesitan para la inscripción de un título, aspecto que se ha establecido en el artículo 2011° del Código Civil: “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, (...)”. En la misma línea, el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos que se encarga de la regulación de los requisitos necesarios para la inscripción, 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 (...)”.

El artículo en mención señala que calificación comprenderá la verificación de posibles obstáculos que puedan surgir de las partidas registrales. De esta forma el registrador analiza el título, verifica el cumplimiento de los requisitos necesarios y

los obstáculos que puedan emanar de las partidas y formula las observaciones necesarias que deben ser subsanadas.

En la misma línea de pensamiento, Milano (2012) señala que:

El control del documento que realiza el registrador se hace efectivo a través de la actividad calificadora, con los límites legales que se le atribuyen. La calificación es resorte indispensable para obtener asientos que, de lo contrario, por falta de adecuada decantación, llevarían al engaño, al fomento del tráfico ilícito y a la provocación de nuevos conflictos. (p. 255)

En ese sentido, como bien lo señala el autor, la calificación se ha constituido como el resorte indispensable para la seguridad jurídica y los demás fines del registro, siendo el registrador quien desempeña un papel importante, toda vez que la actividad calificadora, definida en términos de Aliaga y Mendoza (2009) como un juicio de valor, será el requisito indispensable para la verificación de la legalidad.

Es importante tomar en cuenta que la función calificadora se traduce en una premisa concreta de la seguridad jurídica, toda vez que tiende a cimentar o establecer las bases para la publicidad, la cual se otorga con la inscripción debidamente verificada de manera integral. Tartiére (2003) señala que se realiza un control de legalidad en cuando a la revisión del cumplimiento de las condiciones tanto de forma como de las circunstancias que la norma ha establecido para la inscripción respectiva.

Ahora bien, dentro de esta transcendencia, se precisa que forma parte de la calificación registral la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la cual se procederá a inscribir lo solicitado, y de forma complementaria con los antecedentes registrales del título presentado. El artículo 32° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que el registrador al momento de proceder con la evaluación del título presentado, deberá “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 aquéllos”.

Se entiende por adecuación como la compatibilidad que debe tener el título, y que, para el presente caso, se hace referencia a la compatibilidad con los antecedentes registrales. La norma en mención establece la exigencia para el registrador de confrontar esta adecuación y en caso de que no exista coincidencia o se materialice una discrepancia con los datos del titular y del sujeto otorgante, será necesario que ingresar a la base de datos de la Reniec para la verificación de la persona, siempre que puedan advertirse elementos o un convenio de interconexión. El Tribunal Registral establece que: “la calificación registral supone evaluar la adecuación del título presentado con la partida en la que se efectuará la inscripción, así como de

los antecedentes registrales” (Resolución No. 2195-2022-SUNARP-TR, Fundamento 2)

Para la comprensión de este aspecto, es necesario precisar el siguiente ejemplo: puede que se trate de una compraventa que se pretenda inscribir, acto que requiere de ciertas formalidades y que se han cumplido, sin embargo, puede que exista una discrepancia en la identidad del vendedor y del titular registral. En este caso, el registrador al momento de confrontar la adecuación del título, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, procederá a analizar la procedencia de la inscripción verificando a través de lo exigido por la norma la identidad de la persona, con la intención de verificar si se trata de la misma.

Sobre el particular, García (2004) ha establecido que, en este contexto, la calificación “supone la necesaria adecuación -compatibilidad- que debe tener el título con los antecedentes registrales. Esto es fundamental, ya que no bastaría que el título fuera formalmente perfecto y jurídicamente incuestionable si los antecedentes del Registro resultaran incompatibles con aquel” (Pág. 363). En ese sentido, constituye una labor del registrador la confrontación de esta adecuación y verificar la procedencia de la inscripción que se ha solicitado, en aras de garantizar la legalidad y de cumplir con lo dispuesto en el artículo 31° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece que, en el marco de la calificación, se propician y facilitan las inscripciones.

Con relación a la identidad de la persona, es preciso indicar que se define como el conjunto de rasgos o particularidades que individualizan a un determinado sujeto y que lo caracterizan y distinguen en el medio social en el cual se desenvuelve o desarrolla. Espinoza (2003) ha establecido que a la identidad “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””. (Pág. 185)

Dentro del concepto dado por el autor, es importante tomar en cuenta que el nombre se constituye como un elemento importante para la identidad de la persona, toda vez que permite identificarla y distinguirla. El nombre es configurado como una expresión y denominación visible de la persona que permite distinguirla y que constituye un derecho previsto en el artículo 19° del Código Civil.

Ahora bien, la identidad de la persona y específicamente el elemento fundamental que lo distingue tiene relevancia en la calificación registral, como bien lo ha señalado el Tribunal Registral:

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 y el del

titular registrado. Así, en el caso de existir discrepancias, 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. (Resoluciones N° 2274-2021-SUNARP-TR, Fundamento 4)

Como bien se establece, el registrador al momento de calificar el título que se presenta, debe verificar la existencia de similitud en el nombre del otorgante y del titular registrados y en caso de existir una discrepancia será necesario que se recurran a otros elementos para verificar que se trata de la misma persona. De esta forma, es labor del registrador verificar este aspecto y encontrar entre otros elementos necesarios, la concordancia en la identidad de la persona.

Por otro lado, el Tribunal también señaló que: “si el registrador encuentra discrepancia entre el nombre del transferente y el del titular registral, no debe denegar la inscripción por esta única discrepancia, sino que debe recurrir a diversos factores de conexión (...)” (Resolución N° 516-2021-SUNARP-TR-L, Fundamento 5). En ese sentido, será necesario verificar o analizar aspecto como el DNI de la persona, el nombre del cónyuge, partidas de nacimiento, etc, no siendo procedente el rechazo de la solicitud únicamente por la discrepancia con el nombre.

Al respecto existe el Segundo Pleno Registral en el año 2002 que ha establecido precedente de observancia obligatoria en la cual ha establecido que:

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

A través del Segundo Pleno se estableció que la discrepancia en la identidad de la persona a través del elemento central que es el nombre debe fundamentarse en apreciación conjunta de todos los elementos que obran en el registro, que permitan establecer razonablemente que se trata de una misma persona. En ese sentido, se entiende que el registrador debe evaluar ante la discrepancia en el nombre, otros elementos que permitan verificar que se trata de una sola persona.

Esto también implica, como ya se ha establecido, que el registrador no puede sustentar su denegatoria o fundamentarse únicamente en esta discrepancia en el nombre para formular observación sobre el título presentado, siendo necesario que verifique con otros elementos, que constituyen factores de conexión, la identidad de la persona, contrastando si se trata o no de la misma.

Es preciso indicar que el precedente señalado, fue precisado en el L Pleno del Tribunal Registral del 2009 en el sentido, de que no sería necesario que se rectifique el o los asientos en donde consta la discrepancia respecto a la identidad de la persona, siendo solo suficiente demostrar que los datos que constan en el título y los datos de los antecedentes corresponden a una sola y misma persona.

El Tribunal Registral establece entonces que: “Por lo tanto, en la evaluación que se realice para identificar a una persona no sólo está el nombre, sino otros elementos obrantes en el Registro y los instrumentos públicos aportados por el solicitante, los cuales pueden establecer factores de conexión (...)”. (Resolución N° 327-2022-SUNARP-TR, Fundamento 4)

De esta forma, el registrar debe comprender que, en la confrontación de la adecuación del título, respecto a la identidad de la persona, no solo debe basarse en el nombre para formular observación cuando existe discrepancia, toda vez que el nombre no es la única forma para identificar a la persona, siendo necesario de la verificación de factores de conexión. Este aspecto responde a la exigencia de facilitar y propulsar las inscripciones.

2.2.2. Respecto a la identificación del bien inmueble

Dentro de la adecuación requerida al registrador, cuando se pretenden inscribir títulos que conforman una compraventa o transferencia de bien inmueble, uno de los aspectos que se deben evaluar es la identificación del bien inmueble, lo que implica también que no existan discrepancias entre la descripción del bien del título y la descripción del bien en la partida registral.

Resulta necesario evaluar el bien inmueble que es materia de compraventa y que se pretende inscribir, toda vez que su identificación permitirá establecer de forma precisa y sin equivocaciones que bien esta cambiando de titularidad. El registrador debe evaluar de forma adecuada este aspecto facilitando y propulsando las inscripciones.

En ese sentido, se evalúa el objeto de transferencia, a través de su individualización lo que comprende la verificación de su área, medidas, y el titular que está transfiriendo. La necesidad de esta individualización o determinación de bienes encuentra su sustento en el principio de especialidad, que según el artículo IV del TUO del Reglamento General de Registros Públicos implica que “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”

Según García (1999):

(...) 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. (p. 552)

De esta forma, es necesario que el bien que esté contenido en la compraventa que se pretende inscribir se encuentre perfectamente descrito, de tal manera que se puedan apreciar todos los datos que permitan su plena e inequívoca identificación. Es importante sobre este aspecto volver a traer a colación la labor del registrador precisada en el artículo 32° literal a) del RGRP que establece que el registrador debe confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción, con los antecedentes y otros elementos registrales.

Se entiende que, en estos casos, la confrontación supone la determinación con certeza, de cuál es el predio que se está transfiriendo, es decir de la verificación inequívoca del bien que se transfiere y cual es la partida en la que obra inscrito. A partir de este aspecto, se confronta el título con los asientos de la partida, y se determina la procedencia de la solicitud de inscripción. En la misma línea de pensamiento, Perales (2019) señala que:

Esta adecuación supone que se pueda determinar con certeza que el predio materia de transferencia y cuya descripción está contenida en el título, sea el mismo que consta inscrito en la partida, y podría haberse dado que en virtud del principio de especialidad el Registrador hubiera alegado al verificar que el título contenía la transferencia de la fábrica y esta no se encontraba inscrita, la discordancia con la Partida registral, lo que hubiera impedido la inscripción. (p. 306)

De esta manera, la identificación del bien materia de transferencia en relación al principio de especialidad, adquiere especial relevancia, toda vez que es necesario que los bienes involucrados en el tráfico jurídico puedan ser individualizados y determinados, siendo necesario y obligatorio la existencia de una adecuación entre la descripción del bien y la partida registral.

En el mismo sentido, Angulo (2019) señala que: “En ese análisis de compatibilidad, entre el título y la partida registral, es que se puede advertir si es que en esta última existen obstáculos que impiden la inscripción del título” (p. 303). Así, el registrador al verificar la identificación plena del bien confrontando el título con la partida registral y los antecedentes registrales podrá determinar la existencia de obstáculos que impiden la inscripción del título, formulando las observaciones que sean necesarias para su subsanación.

No obstante, se debe tomar en cuenta lo que ha precisado el X Pleno de Tribunal Registral: “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”. Conforme se aprecia de lo establecido por el Pleno, si existe discrepancia en la identificación del bien que es objeto del contrato de transferencia, el registrador no podrá formular observación, siempre que existan otros elementos que permitan su identificación.

Así se entiende que no resulta exigible que la descripción del bien contenida en el título sea idéntica a la que consta en la partida, siempre procedente incluso estas discrepancias cuando concurren otros elementos que permiten la identificación plena del bien.

En la misma línea, el Tribunal Registral ha señalado que:

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 RGRP. Conforme a ello, no se exigirá que la descripción del bien (...) sea idéntica a la inscrita (...). (Resolución N° 1013-2019-SUNARP-TR-L, Fundamento 12)

Es importante tomar en cuenta que cuando se habla de una falta de exigencia entre la identidad de la descripción del bien y las partidas registrales, no se hace referencia a un supuesto de total discrecionalidad del registrador, sino que dentro de los márgenes de razonabilidad y siempre que existan elementos que determinen la identificación del bien materia de transferencia, se facilite y propulse la inscripción del título presentado. En ese sentido, bien se puede entender que los elementos presentados en el título resultaran suficientes para determinar que se trata de un solo predio y que es inequívocamente identificado.

Ahora bien, el referido precedente establecido por el Pleno del Tribunal Registral, fue materia de precisión por el CIX Pleno del Tribunal Registral que se llevó a cabo en agosto del 2013 y en el cual se estableció lo siguiente:

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 exista otros elementos suficientes que permitan su identificación. Cuando los únicos elementos (...) sean el área, linderos y medidas perimétricas, y estos discrepen con los que consten en la partida, deberán aplicarse los rangos de tolerancia establecidos reglamentariamente.

De esta forma, el Tribunal llega a establecer que, aún cuando exista discrepancia sobre la identificación del bien y no existen otros elementos mas que las medidas del mismo, se deberán observar los rangos de tolerancia que se han previsto reglamentariamente para poder determinar si requieren o no de rectificación. Se amplía la facilidad para la inscripción, al relativizar la exigencia de la identificación del bien en cuanto a sus medidas, pretendiendo hacer efectiva la norma que señala que en la calificación registral se deben facilitar y propulsar las inscripciones.

III. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LOS PROBLEMAS JURIDICOS IDENTIFICADOS

3.1. ¿Correspondía formular observación respecto a la identificación del otorgante por discrepancia del documento de identidad cuando existía adecuación entre el nombre del otorgante del derecho y el titular registral?

En este primer extremo corresponde precisar posición sobre problema jurídico que consiste en determinar si correspondía formular observación respecto a la identificación del otorgante por discrepancia del documento de identidad cuando existía adecuación entre el nombre del otorgante del derecho y el titular registral.

Así, en el presente caso, se solicitó la inscripción de una compraventa otorgada por F.B.T. representado por C.B.A. a favor de J.G.M.M.Q.. Ante la solicitud presentada, la registradora formuló observación respecto a la falta de adecuación entre el titular registral y el otorgante, debido a que en la escritura pública adjunta, se advierte que actúa como vendedor F.B.T. quién se identificó con libreta electoral N°08216001, sin embargo, de la revisión del título archivado N° 7492 del 18 de agosto de 1978 que dio mérito al asiento de dominio a favor de F.B.T. en la partida N° 40872183 del registro de predios, se advierte que se identificó con libreta tributaria N° 2210665.

Es preciso indicar que la exigencia en la verificación de la coincidencia del nombre responde al principio de legitimación desarrollada en el artículo 2013° del Código Civil y ello es evaluado por el registrador a fin de proceder con la inscripción respectiva o formular la observación que corresponde.

No obstante, es preciso indicar que el caso en particular y específicamente la observación planteada en este extremo tiene ciertas peculiaridades. La registradora cuestiona una discrepancia en el documento de identidad, toda vez que el otorgante se habría identificado con dos documentos de identidad,

sin embargo, no ha considerado los siguientes aspectos, que fueron desarrollados por el Tribunal Registral en este caso:

- En primer término, en relación al contenido de los asientos registrales, de acuerdo con el derogado artículo 44 del Reglamento de inscripciones que se encontraba vigente hasta 1986, no se obligaba a consignar el documento de identidad.
- Que el reglamento de predios actual, estableció al documento de identidad como un dato que era necesario en el asiento registral, sin embargo, la RENIEC recién fue creada en 1995, por lo que en distintos casos los números de documento de identidad variaron (libreta electoral).
- En base a lo establecido, el documento de identidad constituye un dato que solo permite ayudar a identificar a la persona en caso de que exista discrepancia en su identidad, pero que no es el único elemento de conexión.

Considerando adecuados los argumentos del Tribunal Registral en este extremo, es factible señalar que la discrepancia del documento de identidad de una persona no resultara suficiente para que se formule observación y consecuentemente se proceda a la denegatoria de la inscripción, si existe adecuación entre el nombre del otorgante y del titular registral.

Por otro lado, el solicitante presentó certificado de nombres iguales expedido por Reniec donde consta que no existe otra persona identificada con dicho nombre, por lo tanto, teniendo en cuenta que el nombre es el principal elemento de conexión, se acredita plenamente que se trata de la misma persona, además de tratarse de un personaje público de la política de la época.

Además, de la revisión de antecedentes registrales se advierte elementos de conexión como la profesión, nacionalidad y nombre, que razonablemente permiten inferir que se trata de la misma persona y que la discrepancia en los documentos de identidad no es suficiente para la observación planteada.

Por estas consideraciones, concordando con los fundamentos desarrollados por el Tribunal, se establece que no correspondía formular observación respecto a la identificación del otorgante por discrepancia del documento de identidad cuando existía adecuación entre el nombre del otorgante del derecho y el titular registral.

3.2. ¿Correspondía formular observación respecto a la identidad de la cónyuge al existir una discrepancia entre la escritura pública de fecha 21 de marzo de 1986 y escritura ratificatoria de fecha 3 de septiembre del 2021?

En este segundo problema, corresponde determinar si correspondía formular observación respecto a la identidad de la cónyuge al existir una discrepancia entre la escritura pública de fecha 21 de marzo de 1986 y escritura ratificatoria de fecha 3 de septiembre del 2021.

En este caso, la registradora formuló una primera observación señalando que de la revisión de la escritura pública interviene como comprador JAGMMQ de estado civil casado con la señora G.S.S.; sin embargo, no consta la intervención de la referida cónyuge. Como subsanación, se presentó parte notarial de la escritura pública de fecha 3 de septiembre del 2021 sobre ratificación de acto jurídico que otorga G.S.S..

Ante la subsanación, la registradora volvió a formular observación estableciendo que existía una discrepancia entre el nombre previsto en la escritura pública de fecha 21 de marzo de 1986 y el nombre previsto en la escritura pública ratificatoria. En el primero de los documentos mencionados se aprecia el nombre de G.S.S. y en el segundo el nombre de G.S.S.

En primeros términos, es necesario recordar lo precisado en el desarrollo doctrinal y jurisprudencial, respecto a la calificación registral. El registrador debe analizar la verificación de la coincidencia en el nombre del otorgante con el titular registrado, es decir que debe observar que existan coincidencia en la identidad del otorgante y del titular registral. Solo en los casos en los que exista discrepancia se podrá plantear observación; sin embargo, debe atenderse a lo establecido por el II Pleno del Tribunal Registral que estableció que no basta con sustentar la observación planteada por la discrepancia en el nombre, siendo necesario que se analicen otros elementos que conforman factores de conexión y que permiten identificar a la persona.

Si bien es cierto que el nombre se ha constituido como el principal elemento de conexión, el registrador debe comprobar a través de otros elementos, la identidad de la persona, elementos que conforman los factores de conexión. En ese sentido, se deben recurrir a factores como el DNI, el nombre del cónyuge, la partida de nacimiento, de matrimonio o defunción en caso sea necesario y otros aspectos que se consideren relevante para verificar la identidad de la persona.

En el presente caso, si bien es cierto que ambos documentos se muestran nombres distintos, también es cierto que existen otros elementos de conexión, como por ejemplo el nombre del cónyuge que es JAGMMQ. En el mismo sentido, a fin de respaldar este aspecto, se adjuntó copia certificada de la partida de matrimonio de ambos expedida por Reniec, en la que aparece su nombre correcto conforme se ha identificado en la escritura pública de ratificación.

Se acredita la identidad de la persona a través de este elemento de conexión, por lo tanto, no correspondía formular observación respecto a la identidad de la cónyuge al existir una discrepancia entre la escritura pública de fecha 21 de marzo de 1986 y escritura ratificatoria de fecha 3 de septiembre del 2021.

3.3. ¿Correspondía formular observación respecto a la identificación del bien al existir discrepancias entre la descripción del bien en el título y la descripción del bien en la partida registral?

Finalmente, en el tercer problema, corresponde analizar si correspondía formular observación respecto a la identificación del bien. Como se ha precisado en los antecedentes del caso, la registradora formuló observación debido a que en la cláusula primera de la minuta inserta de compraventa, así como en el poder inserto de fecha 20 de marzo de 1986 se establece al inmueble objeto de compraventa y poder como Calle Inca Ripac N° 100 del Distrito de Jesús María, sin embargo, revisado el asiento 4-B de la dicha N°350530 que continua en la partida N° 40872183 del registro de predios, consta la numeración calle Inca Ripac N°100 y calle Cayetano Heredia N° 798 Distrito Pueblo Libre.

Para este caso, también se concuerda con los fundamentos del Tribunal Registral, los cuales establece en sustento del X Pleno del Tribunal Registral, que las discrepancias en cuanto a la identificación del bien no pueden ser objeto de observación cuando existen otros elementos suficientes que permiten la identificación del mismo. Así, bien puede entenderse que en distintas situaciones existirán discrepancias respecto a la identificación del bien, considerando que el sistema registral no adopta un solo sistema de identificación y descripción del predio como lo ha dejado claro el Tribunal, por lo que será necesario analizar y verificar otros elementos que permitan establecer que se trata del mismo bien que es objeto de transferencia en el título presentado.

Conforme a lo desarrollado, no se podrá exigir que la descripción del bien sea idéntica a la prevista en la partida registral, sino que, dentro de los

márgenes que se consideran razonables, se pueda concluir que los elementos ya proporcionados en el título son suficientes para determinar la identificación del bien.

Para el caso en concreto, como bien se ha referido en la resolución del Tribunal, el bien inmueble que se transfirió fue identificado en todos los documentos con un mismo número de partida y al tratarse de un predio identificado por la autoridad municipal con dos numeraciones, puede ser identificada por cualquiera de ellos, dependiendo de la puerta que se considerada como la principal. Así mismo en la cláusula primera de la compraventa se identifica el inmueble como el que obra inscrito a fojas 179 del tomo 362 del registro de propiedad inmueble.

En concordancia con la autoridad registral, en el presente caso se determina que no correspondía formular observación respecto a la identificación del bien al existir discrepancias entre la descripción del bien en el título y la descripción del bien en la partida registral.

IV. POSICIÓN FUNDAMENTADA SOBRE LAS RESOLUCIONES EMITIDAS

4.1. Observaciones presentadas por el Registrador

Respecta a las observaciones formuladas por el registrador, preciso que no me encuentro de acuerdo con la misma en todos los extremos, debido a que no se ha realizado correctamente la calificación registral que correspondía para el caso en concreto. Dentro de las observaciones que se han formulado, se tiene la observación referida a la identidad del otorgante respecto al documento de identidad, la observación referida a la identidad de la cónyuge y la observación referida a la identificación del bien inmueble.

En este caso, la registradora no ha considerado que no se puede formular observación ante la discrepancia en la identidad de la persona, por lo que es necesario que se evalúen otros elementos de conexión que permitan establecer que se trata de la misma persona. De esta forma, no ha previsto ni ha aplicado en la calificación registral lo desarrollado en el II Pleno del Tribunal Registral, aspecto que se considera esencial en el ejercicio de la función registral, principalmente cuando concurren situaciones como las estudiadas.

En el mismo sentido, no consideró que la discrepancia en cuanto a la identificación de un bien solo será objeto de observación cuando no existan otros elementos suficientes y necesarios que permitan la identificación del

mismo. Tampoco ha observado lo desarrollado en el X Pleno del Tribunal Registral, desarrollando una mala calificación del título presentado.

4.2. Resolución emitida por el Tribunal Registral

Respecto a la resolución emitida por el Tribunal Registral, preciso que me encuentro de acuerdo en todos los extremos planteados. A diferencia de la registradora, el Tribunal si ha realizado una correcta valoración del título presentado y ha tomado en consideración lo desarrollado en los Plenos registrales, llegando a determinar que en el presente caso no existía impedimento alguno para la procedencia de la solicitud de inscripción y consecuentemente para la inscripción del título presentado en los registros.

Dejó claro los fundamentos y puntos respecto a la identidad de la persona y la identificación del bien inmueble materia de transferencia, fundamentando adecuadamente y emitiendo una resolución objetiva y razonable a la luz del ordenamiento jurídico.

V. CONCLUSIONES

Del desarrollo de los problemas jurídicos identificados y del análisis de las resoluciones emitidas en el presente procedimientos, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

1. Se concluye que la calificación registral constituye una evaluación integral del título que se presenta para la inscripción respectiva que tiene como fin verificar la concurrencia de los requisitos y aspectos requeridos para la procedencia de la inscripción, determinándose como un mecanismo que sirve para asegurar asegura la finalidad del registro, que es brindar publicidad y seguridad jurídica respecto a los derechos inscritos. El registrador, mediante la calificación registral asegura la existencia de los requisitos y exigencias establecidas para la presentación del título dependiendo del tipo de acto que se pretenda inscribir, es decir se encarga de verificar la legalidad de los títulos.
2. Se concluye que, forma parte de la calificación registral la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la cual se procederá a inscribir lo solicitado, y de forma complementaria con los antecedentes registrales del título presentado. Por adecuación se debe entender a la compatibilidad que debe tener el título, con la partida registral referencia y con los antecedentes registrales.
3. Se concluye que al momento de calificar un título y realizar la confrontación de la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral y los antecedentes registrales, se debe verificar la existencia de similitud en el nombre del otorgante y del titular registrados y en caso de existir una discrepancia será necesario que se recurran a otros elementos para verificar que se trata de la misma persona, elementos que conforman factores de conexión según se ha dejado establecido en el II Pleno del Tribunal Registral.
4. Se concluye en concordancia con lo anterior, que la discrepancia en la identidad de la persona solo podrá dar observación por parte del registrador, siempre y cuando no existan otros elementos que conforman factores de conexión. De esta forma, se entiende que el registrador debe evaluar ante la discrepancia en el nombre, otros elementos que permitan verificar que se trata de una sola persona.
5. Se concluye que la adecuación supone también la determinación con certeza del bien objeto de transferencia; sin embargo, que no resulta exigible que la descripción del bien contenida en el título sea idéntica a la que consta en la partida, siempre procedente incluso estas discrepancias cuando concurren otros elementos que permiten la identificación plena del bien. El Pleno X del Tribunal Registral dejó establecido que si existe discrepancia en la identificación del bien

que es objeto del contrato de transferencia, el registrador no podrá formular observación, siempre que existan otros elementos que permitan su identificación.

6. En el presente caso, se concluye que no correspondía formular observación respecto a la identificación del otorgante por discrepancia del documento de identidad cuando existía adecuación entre el nombre del otorgante del derecho y el titular registral, toda vez que la discrepancia del documento de identidad de una persona no resultara suficiente para que se formule observación y consecuentemente de proceda a la denegatoria de la inscripción. Así mismo existieron otros elementos de conexión la profesión, nacionalidad y nombre, que razonablemente permiten inferir que se trata de la misma persona.
7. Se concluye que no correspondía formular observación respecto a la identidad de la cónyuge al existir una discrepancia entre la escritura pública de fecha 21 de marzo de 1986 y escritura ratificatoria de fecha 3 de septiembre del 2021, toda vez que existió otro elemento de conexión como la partida de matrimonio expedida por Reniec, en la que aparece su nombre correcto conforme se ha identificado en la escritura pública de ratificación y el nombre del cónyuge: JAGMMQ.
8. Se concluye que no correspondía formular observación respecto a la identificación del bien al existir discrepancias entre la descripción del bien en el título y la descripción del bien en la partida registral, toda vez que el bien inmueble que se transfirió fue identificado en todos los documentos con un mismo número de partida y al tratarse de un predio identificado por la autoridad municipal con dos numeraciones, puede ser identificada por cualquiera de ellos, según lo dejó establecido el Tribunal Registral.

VI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BIBLIOGRAFÍA

- Angulo, C. (2019). Cargas y gravámenes que no constituyen obstáculo para la inscripción. En *Comentarios al reglamento de inscripciones del registro de predios* (págs. 303-305). Lima: Superintendencia de los Registros Públicos.
- Espinoza, J. (2003). ¿Derecho y deber? En *Código civil comentado* (págs. 172-176). Lima: Gaceta jurídica.
- García, J. (1999). *Derecho Inmobiliario registral o hipotecario*. Madrid: Editorial Civitas.
- García, L. (2004). Principio de rogación y legalidad. En *Código Civil Comentado* (págs. 360-374). Lima: Gaceta jurídica.
- Lacruz, J., & Sancho, F. (2004). *Derecho registral inmobiliario*. Madrid: Dykinson.
- Perales, A. (2019). Transferencia de predio cuya edificación no se encuentra inscrita. En *Comentarios al reglamento de inscripciones del registro de predios* (págs. 306-308). Lima: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- Tartière, G. (2003). *Manual de derecho registral inmobiliario*. Buenos Aires: La Ley.

HEMEROGRAFÍA

- Aliaga, L., & Mendoza, G. (2009). Alcances del control difuso en el ámbito registral. A propósito de una sentencia del Tribunal Constitucional. *Revista electronica de derecho registral y notarial*, 171-190.
- Milano, C. (2012). La calificación registral y la figura del registrador. *Revista de la Facultad de Derecho*, 253-265.

JURISPRUDENCIA

- Tribunal Registral (2011). Resolución N° 779- 2011-SUNARP-TR-L
- Tribunal Registral (2012). Resolución N° 524-2012-SUNARP-TR-T
- Tribunal Registral (2022). Resolución N° 2195-2022-SUNARP-TR
- Tribunal Registral (2021). Resoluciones N° 2274-2021-SUNARP-TR
- Tribunal Registral (2021). Resolución N° 516-2021-SUNARP-TR-L

Tribunal Registral (2022). Resolución N° 327-2022-SUNARP-TR

Tribunal Registral (2019). Resolución N° 1013-2019-SUNARP-TR-L

Segundo Pleno Registral (2002)

X Pleno de Tribunal (2009)

CIX Pleno del Tribunal Registral (2013)

FUENTES LEGALES

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2013). Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARPSN, mediante el cual se establece el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2012). Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, Reglamento General de los Registros Públicos

VII. ANEXOS.

- Resolución del Tribunal Registral.

RESOLUCIÓN No. - 3037 -2021-SUNARP-TR

- Acta matrimonial expedido por el Concejo distrital de Miraflores respecto de [REDACTED]

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública (e) del Registro de Predios de Lima Verónica Valverde Neyra denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

(Se reenumera para un mejor entendimiento)

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observación(es), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n)

Reingresado el título, se reitera la esquila de observación anteriormente formulada en los siguientes extremos:

1. Por otra parte, en la cláusula primera de la minuta inserta de compraventa, así como en el poder inserto de fecha 20/3/1986, se establece al inmueble objeto de venta y poder como Calle Inca Ripac N° 100 del Distrito de Jesús María.

Sin embargo, revisado el asiento 4-B de la Ficha N° 350530 que continúa en la partida N° 40872183 del Registro de Predios, consta la numeración como Calle Inca Ripac N° 100 Calle Cayetano Heredia N° 798. Distrito de Pueblo Libre. Sírvase aclarar.

1 a. En cuanto al primer extremo, es preciso señalar que existe discrepancia no sólo en la nomenclatura, sino también en la jurisdicción del inmueble objeto de venta. Lo cual debe ser debidamente aclarado en la forma prevista en el artículo 480 del Decreto Legislativo N° 1049 y de corresponder, tendrá que presentar la documentación prevista en los artículos 90, 91 y/o 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

2. Asimismo, en la escritura pública adjunta, se advierte que actúa como vendedor [REDACTED] quien se identificó con Libreta Electoral N° [REDACTED]. Sin embargo de la revisión del título archivado N° 7492 del 18/08/1978 que dió mérito al asiento de dominio a favor de [REDACTED] en la partida N° 40872183 del Registro de Predios, se advierte que se identificó con Libreta Tributaria N° [REDACTED] (...). Sírvase adjuntar documentación pública fehaciente concordante con los antecedentes que obra en nuestros registros.

2 a. Con respecto al segundo extremo, cabe precisar que la documentación fehaciente presentada no resulta suficiente para determinar que [REDACTED] con Libreta Electoral N° [REDACTED] y con Libreta Tributaria N° [REDACTED] sean la misma persona, no apreciándose nexos de conexión entre dichos documentos de identidad. Por lo que, tendrá que presentar copia legalizada notarialmente de la Libreta Tributaria N° [REDACTED] así como documentación fehaciente adicional que permita determinar a través de la Libreta Tributaria en mención que el vendedor y el titular registral son la misma persona.

Por otro lado, con base en la nueva documentación presentada (escritura pública ratificatoria de fecha 03/09/2021), se formulan nuevas observaciones:

3. Efectuada la consulta en el Módulo Sistema Notarios con el que cuenta la Sunarp, no se ha podido encontrar a Luis Alberto Melo Acuña como tercero debidamente autorizado para presentar y tramitar el parte notarial de la escritura pública ratificatoria de fecha 03/09/2021 (K.87448). Sírvase subsanar con la finalidad de dar cumplimiento a la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria. y Final del Decreto Legislativo N° 1049.

4. Por otro lado, se aprecia que en la escritura pública del 21/03/1986 figura como cónyuge de [REDACTED] la señora [REDACTED]

RESOLUCIÓN No. - 3037 -2021-SUNARP-TR

██████████ sin embargo, en la escritura pública ratificatoria de fecha 03/09/2021 y en la partida N° 14707024 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, se aprecia a ██████████ Advertida dicha discrepancia, deberá presentar documentación fehaciente que permita determinar que se trata de la misma persona.

5. Finalmente, se aprecia que en la escritura pública ratificatoria de fecha 03/09/2021 se establece al inmueble objeto de venta como Calle Inca Ripac N° 100 del Distrito de Jesus Maria. Sin embargo, revisado el asiento 4-B de la Ficha. N° 350530 que continúa en la partida N° 40872183 del Registro de Predios, consta la numeración como Calle Inca Ripac N° 100 y Calle Cayetano Heredia. N° 798, Distrito de Pueblo Libre. Advertida la inadecuación entre el antecedente registral y el título con respecto a la descripción del inmueble, deberá aclarar en la forma prevista en el artículo 48° del Decreto Legislativo N° 1049 y de corresponder, tendrá que presentar la documentación prevista en los artículos 90°, 91° y/o 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Base legal: Art. 20110 del Código Civil y General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación en los siguientes términos:

En cuanto a los puntos observados, respecto a la descripción del inmueble, en la cláusula primera de la compraventa se indica que obra inscrito a fojas 179 del tomo 362 del Registro de Propiedad inmueble de Lima.

Con respecto a la identificación del señor ██████████ se adjuntó el certificado de nombres iguales expedido por la RENIEC, donde consta que no existe otra persona con el mismo nombre. Debe tenerse en cuenta que el nombre es el principal elemento de conexión, además de ser un personaje público de la política peruana.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 40872183 continuación de la ficha 350530 y del tomo 362 foja 175 del Registro de Predios de Lima.

Predio, fundo Matalechuza Grande San Felipe ubicado entre las calles Inca Roca N° 100 y Cayetano Heredia N° 798, del distrito de Pueblo Libre.

En el asiento 2-C de la ficha 350530 se ha inscrito la adquisición del predio a favor de la sociedad conyugal conformada por ██████████

En el asiento 3-C consta que ██████████ lo adquiere por adjudicación de la división y partición con ██████████.

Partida 14707024 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima

En esta partida obra inscrito el poder otorgado por ██████████ a favor de ██████████

RESOLUCIÓN No. - 3037 -2021-SUNARP-TR

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo.

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

- ¿La diferencia del documento con el que identifica el otorgante de un derecho es obstáculo para la inscripción de un título, cuando existe total adecuación con el nombre?
- Existiendo coincidencia en la partida registral del predio que es objeto de transferencia ¿La discrepancia de la nueva nomenclatura es obstáculo para la inscripción de un título?

VI. ANÁLISIS

1. La calificación registral es aquella evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Esta calificación se encuentra en primera instancia a cargo del registrador público y en segunda instancia del Tribunal Registral.

Forma parte de esta calificación registral el 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 aquéllos.

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 habrá de practicarse 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”, como lo señala el literal a) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

2. Con relación a la identidad de la persona, Espinoza Espinoza¹ señala que ésta 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.

¹ ESPINOZA ESPINOZA, Juan, *Código Civil Comentado*, Tomo I, Gaceta Jurídica, Lima, 2003, pág. 185.

RESOLUCIÓN No. - 3037 -2021-SUNARP-TR

Así, el “nombre” es definido por Carlos Fernández Sessarego² 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, lo que llamamos 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.

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

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

4. En el caso venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de la compraventa otorgada por [REDACTED] representado por [REDACTED] a favor de [REDACTED]

La registradora (e) formuló observaciones señalando falta de adecuación entre el titular registral y el otorgante del derecho en cuanto a su documento de identidad, así como discrepancia del bien descrito en el poder otorgado a favor de [REDACTED]

Por su parte, el recurrente indica que ya se aportaron documentos para salvar las discrepancias.

5. Revisada la partida 40872183 continuación del tomo 362 foja 175 del Registro de Predios de Lima, se advierte que el titular registral es [REDACTED], quien adquiere el bien por adjudicación en la división y partición celebrada con su anterior condómina y ex esposa [REDACTED] (as. c-3), todo ello en mérito a la escritura pública del 4/05/1978 extendido ante el Notario Guillermo Ballón (título 7492 del 18/08/1978).

Como se ha fundamentado en los numerales precedentes la calificación respecto de la adecuación del título en cuanto al titular del derecho que se pretende

² Ídem, pág. 185.

RESOLUCIÓN No. - 3037 -2021-SUNARP-TR

inscribir tiene como base principal la verificación de la coincidencia en el nombre del otorgante con el titular registrado.

Ello obedece a la aplicación estricta del principio de legitimación previsto en el artículo 2013 del Código Civil, según el cual se presume cierto el contenido del asiento registral y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

Asimismo la aplicación del principio de tracto sucesivo previsto en el artículo 2015, obliga a verificar que el otorgante del derecho sea el mismo que aparece en la partida registral como propietario.

6. En cuanto al contenido de los asientos registrales en el Registro de Predios, conforme al artículo 44 del derogado Reglamento de las Inscripciones, vigente a la presentación del título 7492- 1978, el asiento de dominio debía contener los nombres y apellidos y estado civil del adquirente del derecho entre otros datos, siendo que la norma no obligaba a consignar su documento de identidad. El reglamento de predios actual, ha previsto el documento de identidad como un dato que debe consignarse en el asiento registral. Sin embargo, debe tomarse en cuenta que el Registro Nacional de Identidad (RENIEC) fue creado recién por Ley N° 26497 de fecha 12 de julio de 1995, por lo que en muchos casos los números de documentos de identidad han variado (antes libreta electoral). Por tal motivo y siendo que las inscripciones registrales fueron extendidas mucho antes de la creación de la RENIEC (1888), el documento de identidad constituye un dato que sólo coadyuva a identificar a la persona en caso de discrepancia de nombre, no siendo el único elemento de conexión.

En tal sentido, siendo el nombre el principal elemento de identidad de una persona, la discrepancia del documento de identidad no es suficiente para denegar la inscripción de una transferencia de dominio si existe total adecuación entre el nombre del otorgante del derecho y el titular registral, salvo que existan indicios razonables para dudar de la adecuación del título con el antecedente registral.

En el presente caso, existe total adecuación en el nombre del titular registral y el vendedor, [REDACTED] no existiendo indicios que pueden hacer dudar de tal identidad, máxime si del historial del dominio (asiento 2-C y 3-C) se verifica que su anterior esposa se llamaba [REDACTED], y la apoderada que comparece en la escritura de transferencia es su hija [REDACTED]
[REDACTED]

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 2 y 2a** de la observación formulada por la primera instancia.

7. La registradora (e) señala, en el cuarto extremo de la observación, que en la escritura pública del 21/03/1986 figura como cónyuge de [REDACTED]
[REDACTED] la señora [REDACTED] la escritura pública ratificatoria de fecha 03/09/2021 y en la partida N° 14707024

RESOLUCIÓN No. - 3037 -2021-SUNARP-TR

del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, se aprecia a [REDACTED]

Como ya se indicado, si bien el nombre es el principal elemento de conexión, sin embargo en la calificación del título se puede advertir la existencia de discrepancias, es así que en cuanto a la identificación del titular registral, debe tenerse en cuenta que esta instancia ha aprobado en el Segundo Pleno Registral, realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002 , 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.

Se desprende de dicho precedente, que si el registrador encuentra discrepancia entre el nombre del otorgante del derecho y el del titular registral, no debe denegar la inscripción por esta única discrepancia, sino que debe recurrir a diversos factores de conexión, como el DNI, el nombre del cónyuge, partidas de nacimiento, matrimonio o defunción, el domicilio, etc. que permitan establecer la identidad del otorgante del derecho con el titular registral; y, sólo 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.

En el presente caso, [REDACTED] tienen como [REDACTED] nombre del cónyuge:

[REDACTED]. Debe tomarse en cuenta que en la escritura pública del 21/03/1986, sólo se indicó el nombre de la cónyuge y en la escritura pública del 03/09/2021 la cónyuge comparece mediante su apoderada.

Por los fundamentos expuestos se revoca el **cuarto** extremo de su observación.

8. En cuanto a la identificación del bien, la registradora (e) sostiene que en la cláusula primera de la minuta inserta de compraventa, así como en el poder inserto de fecha 20/03/1986, se establece al inmueble objeto de venta y poder como Calle Inca Ripac N° 100 del Distrito de Jesús María.

RESOLUCIÓN No. - 3037 -2021-SUNARP-TR

Sin embargo, revisado el asiento 4-B de la Ficha N° 350530 que continúa en la partida N° 40872183 del Registro de Predios, consta la numeración como Calle Inca Ripac N° 100 Calle Cayetano Heredia N° 798. Distrito de Pueblo Libre.

Al respecto, debe señalarse que en ocasiones existen discrepancias entre la descripción del bien en el título y la descripción del bien en la partida registral, ello por cuanto el sistema registral peruano no ha adoptado un solo sistema de identificación y descripción del predio, tal como se verifica del artículo 19 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (estos pueden ser: administrativo, perimetral, no perimetral, personal, georeferenciado, catastral, etc). 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.

Mediante el indicado criterio interpretativo 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 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 puede concluir que los elementos proporcionados en el título son suficientes para determinar que se trata del mismo predio.

En el presente caso, el predio materia de transferencia ha sido identificado en todos los documentos con el número de partida del predio materia de transferencia. Asimismo, tratándose de un predio que fue identificado por la autoridad municipal con dos numeraciones, este puede ser identificado por cualquiera de ellos, dependiendo cuál sea la puerta que se considere como principal. En tal sentido no procede solicitar una escritura aclaratoria.

La registradora considera además que el interesado, tendrá que presentar la documentación prevista en los artículos 90, 91 y/o 92 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual se refiere a los documentos que ameritan la inscripción de la jurisdicción, nomenclatura y numeración respectivamente.

RESOLUCIÓN No. - 3037 -2021-SUNARP-TR

Al respecto, debe señalarse que el registro de predios se rige por sistema facultativo y a instancia de parte y solo se considera obligatoria la inscripción de los actos previos necesarios para lograr la inscripción rogada. Así en el caso de la compraventa o transferencia de dominio no constituyen actos previos necesarios la inscripción de la jurisdicción, nomenclatura y numeración, toda vez que lo único que va variar es el nombre del titular registral, manteniéndose el resto de las características del predio. Sólo en el caso que voluntariamente el adquirente o tercero interesado solicite expresamente la inscripción de los mencionados actos, tendrá que calificarse la documentación que pueda presentar para dichos actos.

Por todas estas consideraciones se revocan **los extremos 1, 1a y 5 de la observación.**

9. En lo que corresponde al extremo **3** de la observación, se ha verificado en el módulo notario que [REDACTED], es presentante activo de la notaría Paíno, en tal sentido no se justifica la observación de la registradora (e) que requiere que se acredite que [REDACTED] es tercero debidamente autorizado para presentar y tramitar el parte notarial de la escritura pública ratificatoria de fecha 03/09/2021 otorgada ante la notaría Paino.

Por lo expuesto, corresponde revocar el **extremo 3** de la observación.

Con la intervención de la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes autorizada mediante la Resolución N° 264 -2021-SUNARP/PT del 23.11.2021.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR todos los extremos de la observación formulada por la registradora público (e) del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **disponer su inscripción**, previo pago de los derechos registrales que correspondan, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

FDO.

DANIEL EDWARD TARRILLO MONTEZA
Presidente de la Segunda Sala del Tribunal Registral
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES



Firmado digitalmente por:
 PEÑA FUENTES Rocío Zulema
 FAU 20260998898 hard
 Motivo: Soy el autor del documento
 Fecha: 16/12/2021 08:50:10-0500



Firmado digitalmente por:
 TARRILLO MONTEZA Daniel
 Edward FAU 20267073580 hard
 Motivo: Soy el autor del documento
 Fecha: 16/12/2021 09:42:58-0500



Firmado digitalmente por:
 GUERRA MACEDO Rosario Del
 Carmen FAU 20267073580 hard
 Motivo: Soy el autor del documento
 Fecha: 16/12/2021 08:39:29-0500