



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2346 -2019-SUNARP-TR-L  
Lima, 12 SEP. 2019

**APELANTE** : **MARCOS ANTONIO MARTÍNEZ VILLAYZAN**  
**TÍTULO** : N° 1536715 de 1/7/2019.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 038836 del 13/8/2019.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Rectificación.  
**SUMILLA** :

### RECTIFICACIÓN DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD

Es procedente la rectificación del documento de identidad de los titulares registrales de un predio, de una tarjeta de identidad naval a documento nacional de identidad (DNI), en mérito al artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita rectificar el documento de identidad de los titulares registrales del predio inscrito en la partida electrónica N° P01010279 del Registro de Predios de Lima. En el caso de Marcos Antonio Martínez Villayzan consta CIP N° 05740757, debiendo figurar DNI N° 08146916. En el caso de Matilde Sarria Lagos consta LE 06172847, debiendo figurar como DNI N° 06172847.

A tal efecto se adjunta la documentación siguiente:

- Solicitud de rectificación de inscripción suscrita por Marcos Antonio Martínez Villayzan el 1/7/2019.
- Copia de los documentos de identidad (DNI) de Marcos Antonio Martínez Villayzan y Matilde Rosa Sarria Lagos de Martínez, certificadas el 28/6/2019 por Notaria del Callao, Corina Gonzales Barrón.
- Copia de la tarjeta de identidad naval de Marcos Antonio Martínez Villayzan, certificada el 28/6/2019 por Notaria del Callao, Corina Gonzales Barrón.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Ricardo Luna Vallejos tachó el título en los siguientes términos:

"Al respecto se cumple con señalar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2019 del Código Civil, la actualización del tipo y número del documento de identidad no es un acto inscribible en el Registro de Predios. Por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se procede a la tacha del presente título.

Téngase en cuenta que en el asiento se consigna el tipo y número del documento de identidad con el que compareció en el instrumento público de adquisición y no un documento posterior".



**RESOLUCIÓN No. - 2346 -2019-SUNARP-TR-L****III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El administrado fundamentó su recurso indicando que la tacha no tomó en cuenta que actualmente no es militar y tiene DNI. Asimismo, su esposa ya no utiliza libreta electoral y cuenta con DNI.

**IV. ANTECEDENTE REGISTRAL****Partida electrónica N° P01010279 del Registro de Predios de Lima.**

El predio descrito como Manzana I2 Lote 23 de la urbanización popular Coovitiomar, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, se encuentra inscrito en la partida N° P01010279 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento 00001 de la citada partida obra inscrita la adjudicación consignando como titulares del predio a:

"MARTÍNEZ VILLAYZAN, MARCOS (CIP05740757) - Casado (a)  
SARRIA LAGOS, MATILDE (LE06172847) - Casado (a)".

**V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente el vocal Daniel Edward Tarrillo Monteza.

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

¿Si es procedente la rectificación del documento de identidad de los titulares registrales de un predio?

**VI. ANÁLISIS**

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 (Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp), en relación a la intangibilidad de los asientos registrales, establece:

"Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; (...)".

Es decir, los asientos registrales sólo pueden ser modificados por título registral que contenga modificación del acto o derecho inscrito o por sentencia judicial firme, siendo dicha intangibilidad una garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

En esa línea, el artículo 2013 del Código Civil<sup>1</sup> y el numeral VII<sup>2</sup> del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) -normas que consagran el principio de legitimación- establecen que los asientos registrales se presumen exactos

<sup>1</sup> El artículo 2013 del Código Civil ha sido modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30313 publicada en el diario oficial El Peruano el 26/3/2015, cuyo nuevo texto es el siguiente:

**"Artículo 2013.- Principio de legitimación.-** El contenido del asiento registral se presume cierto 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.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes".

<sup>2</sup> **VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.-** Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.



**RESOLUCIÓN No. - 2346 -2019-SUNARP-TR-L**

y válidos, produciendo todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP, se declare judicial o arbitralmente su invalidez, o se cancelen en sede administrativa por haberse acreditado la suplantación de identidad o falsedad documentaria, en los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

2. En relación a las rectificaciones de los asientos registrales, debe tenerse presente que el artículo 75 del RGRP define la inexactitud registral como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral, estableciendo que dichas inexactitudes se rectificarán en la forma establecida en el Título VI del RGRP cuando sean consecuencia de un error u omisión cometido en algún asiento o partida registral; en caso contrario, la rectificación deberá efectuarse en mérito a título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

En el artículo 76 del RGRP se establece que el Registrador es el encargado de rectificar los errores materiales, de oficio o a petición de parte, en mérito al respectivo título archivado que sustentó la extensión del asiento inexacto. Por su parte, los errores de concepto se rectifican siempre a petición de parte, salvo que con ocasión de la calificación de un título el Registrador determine que la inscripción no podrá efectuarse si previamente no se rectifica el error de concepto.

3. De acuerdo con lo regulado en la norma precitada, la inexactitud registral se presenta en dos supuestos básicos:

- Cuando la inexactitud proviene de errores u omisiones cometidos en algún asiento o partida registral (errores en los asientos registrales) cuya rectificación está prevista en el Título VI del RGRP. Es decir, se trata de supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.
- Cuando la inexactitud provenga de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extrarregistral. Es decir, se trata de supuestos en los cuales el pedido de rectificación tiene como sustento causas o motivos distintos a la sola discordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su extensión.

El error, que puede ser material o de concepto, es una especie de la inexactitud registral que integra el catálogo de distintas causas de posibles discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

4. Así, el artículo 81 del RGRP establece los supuestos de errores materiales y de concepto en la forma siguiente:

"El error material se presenta en los siguientes supuestos:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a las que constan en el título archivado respectivo;
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento;
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde;
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.





## RESOLUCIÓN No. - 2346 -2019-SUNARP-TR-L

Los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto”.

5. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 del RGRP, que señalan:

a) La rectificación de los errores materiales se hará en mérito del respectivo título archivado.

b) La rectificación de los errores de concepto se efectuará:

b.1 Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito, pudiendo extenderse la rectificación a solicitud de parte o, de oficio, en el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 76 del presente Reglamento;

b.2 Cuando no resulten claramente de título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial, si el error se ha producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

Debe añadirse que de conformidad con el artículo 87 de dicho reglamento, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

6. De otro lado, en el artículo 85 del RGRP se ha dispuesto que cuando la rectificación solicitada se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, bastará la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Dichos documentos pueden consistir en copias legalizadas de documentos de identidad, partidas del Registro de Estado Civil o cualquier otro que demuestre indubitablemente la inexactitud registral.

La normativa registral recoge la posibilidad de rectificar errores contenidos en los títulos presentados, mediante documentos ajenos a la voluntad de las partes, en la medida que éstos contengan elementos objetivos que acrediten sin lugar a dudas la existencia del error.

Debe resaltarse que la característica esencial de los documentos fehacientes es que son instrumentos públicos que contienen información que legalmente se le atribuye fe en su exactitud. Los documentos fehacientes no son documentos negociales o que contengan voluntad declarativa de las partes involucradas en el acto o derecho inscrito, sino que provienen de fuentes distintas, como los Registros de Identidad o Registros Civiles, cuya información fehaciente no depende de un acto negocial, sino de la certificación que le otorga la entidad pública competente.

7. En el presente caso, se solicita rectificar el documento de identidad de los titulares registrales del predio inscrito en la partida electrónica N° P01010279 del Registro de Predios de Lima, en virtud de las copias certificadas de los documentos de identidad (DNI) y de la tarjeta de identidad naval.

Se solicita rectificar los documentos de identidad de los titulares registrales que obran en la partida registral: tarjeta de identidad naval por el documento nacional de identidad (DNI), y libreta electoral por documento nacional de identidad (DNI).



**RESOLUCIÓN No. - 2346 -2019-SUNARP-TR-L**

8. Conforme se desprende de las copias certificadas adjuntadas por el administrado, figura que el ciudadano Marcos Antonio Martínez Villayzan se identificaba con Tarjeta de Identidad Naval CIP N° 05740757, siendo que en el mismo documento se hacía alusión al DNI N° 08146916. Asimismo se verifica que en la actualidad se identifica con el mismo documento de identidad (DNI), información que se ha sido verificada a través de la Consulta en Línea RENIEC.

De la misma manera, notamos que la ciudadana Matilde Rosa Sarria Lagos de Martínez se identifica en la actualidad con el DNI N° 06172847, el cuál es el mismo número de la libreta electoral que figura en la partida registral. Dicha información se ha verificado también mediante la Consulta en Línea RENIEC.

9. Por el principio de especialidad registral el contenido general del asiento de inscripción en el registro de predios debe contener el documento nacional de identidad de los titulares registrales (artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

Los administrados pueden requerir por el procedimiento registral de rectificación la modificación de su documento de identidad (carnet de identidad, por documento nacional de identidad) en las partidas registrales, cuando han sido miembros de las fuerzas armadas o fuerzas policiales.

Del mismo modo, es posible la rectificación de la libreta electoral a documento nacional de identidad (DNI) cuando se verifique el mismo número del documento de identidad.

El sustento jurídico para ello será la rectificación de los asientos de inscripción en virtud de documentos fehacientes autorizada por el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.

10. En tal sentido, se concluye que es procedente la rectificación de los documentos de identidad de los titulares registrales, debiendo figurar en adelante sus documentos nacionales de identidad según se acredita con las copias certificadas de los documentos de identidad presentados.

11. Debe tenerse en cuenta que si bien el Registro de Predios es un registro jurídico en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios y no un registro de identificación y estado civil, lo cual es de competencia de RENIEC - Registro Nacional de Identificación y Estado Civil<sup>3</sup>, en el Registro de Predios (y demás registros de bienes) resulta relevante publicitar la correcta identidad de los titulares registrales a fin de dar cumplimiento a lo proclamado en el principio de legitimación y fe pública registral señalados en los artículos VII y VIII del Título Preliminar del RGRP.

A mayor abundamiento, cabe resaltar que el artículo 26 de la Ley N° 26497 establece que el Documento Nacional de Identidad (DNI) es un documento público, personal e intransferible; y constituye la única cédula de identidad personal para todos los actos civiles, comerciales, administrativos, judiciales y, en general, para todos aquellos casos en que, por mandato legal, deba ser presentado; por lo que constituye información relevante que debe ser publicitado por el registro.

<sup>3</sup> El Art. 183 de la Constitución Política establece que el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil tiene a su cargo la inscripción de los nacimientos, matrimonios, divorcios, defunciones y otros actos que modifican el estado civil.



**RESOLUCIÓN No. - 2346 -2019-SUNARP-TR-L**

Asimismo, el artículo 13 inciso d) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que el asiento de inscripción contendrá -cuando se trate de una sociedad conyugal- además de los nombres y apellidos, la nacionalidad en caso de no ser peruano y el estado civil, el número de documento de identidad de cada uno de los cónyuges.

Por lo tanto, corresponde que se extienda asiento rectificatorio donde conste que los titulares registrales son: - Matilde Rosa Sarria Lagos de Martínez, casada, DNI N° 06172847; y, - Marcos Antonio Martínez Villayzan, casado, DNI N° 08146916.

En tal sentido, corresponde **revocar la tachá sustantiva** formulada por el Registrador.

En similar sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 2139-2016-SUNARP-TR-L del 24/10/2016 y N° 1766-2019-SUNARP-TR-L del 11/7/2019.

Con la intervención de la vocal (s) Karina Rosario Guevara Porlles autorizada por Resolución N° 204-2019-SUNARP/PT del 28/8/2019.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**REVOCAR** la tachá formulada por el Registrador del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** su inscripción conforme a los fundamentos que se derivan del análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**



**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Presidente (e) de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

**DANIÉL EDWARD TARRILLO MONTEZA**  
Vocal del Tribunal Registral

**KARINA ROSARIO GUEVARA PORLLES**  
Vocal (s) del Tribunal Registral