



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN No. - 042- 2021-SUNARP-TR-L

Lima, 08 de enero 2021

**APELANTE** : **MARÍA LUZ LEDGARD BUSE VIUDA DE HELLER.**  
**TÍTULO** : N° 1909318 del 27/10/2020.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 31540 del 11/12/2020.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Rectificación por error material.  
**SUMILLA** :

#### ACTUALIZACIÓN DEL NOMBRE DE ACREEDOR HIPOTECARIO

La actualización de un dato relativo al nombre del acreedor hipotecario constituye un acto inscribible en el Registro y procede cuando, habiéndose presentado documentación fehaciente, existan suficientes elementos de conexión entre el nombre que aparece en la partida registral y el nombre que se indica como actual, de tal manera que se puede llegar a la conclusión indubitable de que se trata de la misma persona.

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

Mediante el presente título se solicita la rectificación del error material cometido en el nombre de la acreedora hipotecaria cuyo derecho corre inscrito en los asientos D00001 y D00002 de la partida N° 13196243 del Registro de Predios de Lima, para que se consigne como “Maria Luz Ledgard Buse viuda de Heller” en vez de “Maria Luz Ledgard Buse de Heller”.

Para tal efecto se presenta el escrito del 26/10/2020 suscrito por María Luz Ledgard Buse viuda de Heller y la abogada Marjorie Mellet Portocarrero acompañado de los siguientes anexos:

- Copia simple del laudo del caso arbitral N° 0441-2016-CCL entre Grupo ASM S.A.C. vs. María Luz Ledgard Buse de Heller.
- Copia simple de la Resolución N° 8 del 22/6/2020 expedida por el 11° Juzgado Civil-Comercial, en los seguidos por Grupo ASM S.A.C. contra Maria Luz Ledgard Buse vda de Heller.
- Copia simple del testimonio de la escritura pública del 16/7/2012 que contiene el contrato de compraventa otorgado por Maria Luz Ledgard Buse de Heller a favor del Grupo ASM S.A.C. ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.



## RESOLUCIÓN No. - 042- 2021-SUNARP-TR-L

- Copia simple de DNI de María Luz Ledgard Buse Viuda De Heller.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Hector Alexis Laguna Torres denegó la inscripción del título formulando tacha sustantiva en los términos que se reproducen a continuación:

#### “[...] ANOTACIÓN DE TACHA

Señor(es):

Se tacha el presente título por cuanto revisadas las escrituras públicas insertas en los títulos archivados Núm. 655068 del 20/07/2012 (que diera mérito a la extensión del asiento D00001 de la partida electrónica Núm. 13196243) y 1005135 del 08/11/2012 (que diera mérito a la extensión del As D00002 de la partida electrónica Núm. 13196243) se advierte que el nombre de la acreedora es María Luz Ledgard Buse de Heller tal y como se consignara en los asientos objeto de su solicitud de rectificación.

Por tal motivo y al no haberse incurrido en error alguno al momento de extensión de los asientos, se tacha el presente título al amparo de lo dispuesto en el artículo 42° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos [...]”.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta su apelación sobre la base de los fundamentos siguientes:

- Con la finalidad de evitar futuras obstrucciones en la ejecución de la garantía es que se solicita la rectificación en la discrepancia entre el nombre consignado en el asiento registral y el que consta en el DNI.

- El artículo 75 del RGRP se refiere a la rectificación de las inexactitudes y que las mismas pueden realizarse en mérito de título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad. Siendo este el caso, pues difiere lo registrado con la realidad, pudiendo ocasionar en el futuro un conflicto al momento de su ejecución.

- Por otro lado, el literal b) del artículo 81 del RGRP señala que se considera error material cuando se haya omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento, por ello que se solicitó la rectificación del dato consignado en los asientos D00001 y D00002 de la partida N° 13196243 para que se indique en el apellido “viuda de Heller” en vez de “de Heller”.

- Para corregir dicho error material y demostrar lo argumentado se adjuntó la copia del DNI en la cual se consigna el nombre de María Luz Ledgard Buse viuda de Heller, debiendo proceder así la rectificación del asiento de inscripción de hipoteca.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL



## RESOLUCIÓN No. - 042- 2021-SUNARP-TR-L

### Partida N° 13196243 del Registro de Predios de Lima

En esta partida corre inscrito el inmueble ubicado en la avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y la calle David Sananez Ocampo N° 125-135-145 del distrito de San Isidro de la provincia y departamento de Lima, como resultado de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas N° 07031766 y N° 07028722.

En el asiento D00001 se registró -vía traslado- la hipoteca constituida por Grupo ASM S.A.C. a favor de **María Luz Ledgard Buse de Heller** hasta por la suma de US\$ 800,000.00 dólares americanos, en virtud de la escritura pública del 16/7/2012 otorgada ante notario de Lima José Alfredo Paino Scarpati.

En el asiento D00002 se registró -vía traslado- la hipoteca constituida por Grupo ASM S.A.C. a favor de **María Luz Ledgard Buse de Heller** hasta por la suma de US\$ 15,000.00 dólares americanos, en virtud de la escritura pública del 16/7/2012 otorgada ante notario de Lima José Alfredo Paino Scarpati.

#### 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 procede vía rectificación actualizar el dato relativo al nombre de un/a acreedor/a hipotecario/a.

#### VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley N° 26366 establece que “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; (...)”.

Conforme a lo previsto por el artículo 2013 del Código Civil<sup>1</sup> y Numeral VII<sup>2</sup> del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros

---

<sup>1</sup> **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.



## RESOLUCIÓN No. - 042- 2021-SUNARP-TR-L

Públicos (en adelante RGRP), normas que consagran el 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 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. 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 Reglamento General 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 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.

---

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. - 042- 2021-SUNARP-TR-L

4. El artículo 81 del RGRP señala qué se entiende por errores materiales y de concepto: “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.
- 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 del 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.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que el RGRP ha contemplado en su artículo 85 a la rectificación en mérito de documentación en la cual se verifique de modo indubitable la inexactitud registral, bajo el siguiente texto:

### **Artículo 85.- Rectificación amparada en documentos fehacientes**

Cuando la rectificación 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.

6. En el presente caso se solicita la rectificación del error material cometido en el nombre de la acreedora hipotecaria cuyo derecho corre inscrito en los asientos D00001 y D00002 de la partida N° 13196243 del



## RESOLUCIÓN No. - 042- 2021-SUNARP-TR-L

Registro de Predios de Lima, para que se consigne su nombre “Maria Luz Ledgard Buse viuda de Heller” en vez de “Maria Luz Ledgard Buse de Heller”.

La primera instancia tachó sustantivamente el título señalando que el nombre de la acreedora hipotecaria consignado en los asientos D00001 y D00002 de la partida N° 13196243 del Registro de Predios de Lima se encuentran tal y como obran en los títulos archivados N° 655068 del 20/7/2012 y 1005135 del 8/11/2012 que les dio mérito, respectivamente.

La recurrente cuestiona dicha decisión en los términos expuestos en el rubro III de la presente resolución, interponiendo el recurso de apelación venido en grado, por lo que corresponde a esta instancia determinar la procedencia de la rogatoria de inscripción.

7. Al respecto, revisada la partida N° 13196243 del Registro de Predios de Lima, se tiene que esta partida se generó como consecuencia de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas N° 07031766 y N° 07028722, trasladándose de esta última las hipotecas inscritas en los asientos D00001 y D00002 cuya rectificación se solicita.

En el D00001 consta la hipoteca constituida por Grupo ASM S.A.C. a favor de **Maria Luz Ledgard Buse de Heller** hasta por la suma de US\$ 800,000.00 dólares americanos, en virtud de la escritura pública del 16/7/2012 otorgada ante notario de Lima José Alfredo Paino Scarpati, según consta en el título archivado N° 655068 del 20/7/2012.

En el asiento D00002 consta la hipoteca constituida por Grupo ASM S.A.C. a favor de **Maria Luz Ledgard Buse de Heller** hasta por la suma de US\$ 15,000.00 dólares americanos, en virtud de la escritura pública del 16/7/2012 otorgada ante notario de Lima José Alfredo Paino Scarpati, según consta del título archivado N° 1005135 del 8/11/2012.

8. Revisadas las escrituras públicas que obran en los referidos títulos archivados, se observa que en la introducción de ambos instrumentos públicos notariales se consigna a la vendedora como “Maria Luz Ledgard Buse de Heller” indicándose que su estado civil es casada e identificada con su DNI 08220203.

En tal sentido, se desprende que efectivamente, tal como lo señaló la primera instancia, la información contenida en los asientos D00001 y D00002 se encuentra conforme con la que consta en los instrumentos públicos que obran en sus respectivos títulos archivados.

9. Sin perjuicio de lo señalado, se debe tener presente que la actuación de las instancias registrales como instructoras del procedimiento registral no se encuentra regulada únicamente por las normas de derecho registral, sino también, ya que se desempeña una función administrativa, deben



## RESOLUCIÓN No. - 042- 2021-SUNARP-TR-L

aplicarse las disposiciones del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (TUO de la Ley N° 27444).

Así lo ha señalado el propio TUO de la Ley N° 27444 al disponer la sujeción de los procedimientos especiales a los principios administrativos, así como a los derechos y deberes de los sujetos del procedimiento que contempla dicho TUO<sup>3</sup>.

En tal sentido, uno de los deberes de las autoridades del procedimiento administrativo es el de encauzar de oficio el procedimiento cuando existiese algún error u omisión de los administrados<sup>4</sup>, a esto se denomina “deber de oficialidad” y se fundamenta en la necesidad de satisfacer el interés público inherente en todo procedimiento administrativo, para lo cual se requiere el impulso de la autoridad del procedimiento<sup>5</sup>.

**10.** Teniendo esto en consideración, del análisis del caso concreto podemos advertir que la interesada lo que busca es que se actualice su nombre y no que se rectifique debido a un error cometido al momento de extender el asiento registral, pues el estado civil de la acreedora (casada) justificó en su momento la adición del apellido del marido (Maria Luz Ledgard Buse **de Heller**); sin embargo, según lo manifestado por la propia interesada dicha circunstancia habría variado a la actualidad pues tendría el estado civil de viuda, debiendo por ello identificarse como Maria Luz Ledgard Buse **viuda de Heller**.

Cabe precisar que la adición del apellido del marido al nombre de la mujer casada constituye un derecho (y no una obligación) conforme al artículo 24 del Código Civil, expresándose dicha adición con el uso de la preposición “de” seguida del apellido del cónyuge, lo cual denota el estado civil de casada.

---

<sup>3</sup> Artículo II.- Contenido

1. La presente Ley contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y, regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales.
2. Las leyes que crean y regulan los procedimientos especiales no podrán imponer condiciones menos favorables a los administrados que las previstas en la presente Ley.
3. Las autoridades administrativas, al reglamentar los procedimientos especiales, cumplirán con seguir los principios administrativos, así como los derechos y deberes de los sujetos del procedimiento, establecidos en la presente Ley.

<sup>4</sup> Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

[...]

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos. [...].

<sup>5</sup> Morón Urbina, Juan Carlos (2019) *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Nuevo Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444*, 14° edición, Lima, Gaceta Jurídica, p. 560.



## RESOLUCIÓN No. - 042- 2021-SUNARP-TR-L

Siendo esta adición facultativa y no obligatoria, puede ocurrir que, luego de adicionado el apellido del marido, este último llegase a fallecer, hecho que implicaría variar la adición del apellido de la cónyuge supérstite (que denotaría inexactamente el estado civil de casada) sustituyéndola por la expresión “viuda de”.

11. Respecto a la actualización de datos de identidad del titular registral, cabe precisar que el artículo 2019 del Código Civil cuando enuncia los actos y derechos inscribibles en el Registro de Predios no contempla de manera expresa como tal a la actualización de datos de identidad.

No obstante ello, el artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula cuál debe ser el contenido del asiento de inscripción en el Registro de Predios en los siguientes términos:

**“Artículo 13.- Contenido del asiento de inscripción:**

El asiento de inscripción, sin perjuicio de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá:

- a) La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe;
- b) La existencia de condición, plazo, limitación, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes;
- c) El precio o la valorización, cuando corresponda;
- d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquélla de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente.

**Cuando se trate de persona natural se indicará los nombres y apellidos**, nacionalidad en caso de no ser peruana, **el estado civil** y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso.

En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal se indicará dicha circunstancia así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior.

(...)”.

(El resaltado es nuestro).

De la norma citada se advierte que el nombre constituye un dato relevante y por lo tanto el estado civil del adquirente de un derecho debe ser consignado en el asiento de inscripción al momento de la extensión del mismo, dato que debe ser extraído del título presentado para su inscripción, como todos los demás datos del asiento de inscripción.

Sin embargo, ello no implica que en el transcurso del tiempo el nombre no pueda sufrir alguna variación por diversos motivos, rectificación judicial o notarial de nombre, cambio de estado civil o cambio de sexo.

Estas circunstancias deben verse reflejadas en el Registro toda vez que forma parte de la calificación registral la adecuación con el antecedente registral, en aplicación del principio de tracto sucesivo. Así, solo



## RESOLUCIÓN No. - 042- 2021-SUNARP-TR-L

accederán al Registro los actos dispositivos efectuados por el titular registral, así como todos los actos en los que esté debidamente emplazado, lo cual se logra si es que el titular registral se encuentra debidamente identificado<sup>6</sup>.

Debe tenerse presente que el concepto de titular registral no debe limitarse al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble inscrito, sino que puede aplicarse por igual a todo aquel sujeto que ostente alguna titularidad real respecto del bien que sea susceptible de ser publicitada.

12. Es así que esta instancia en el Pleno CCXXVII, realizado los días 20 y 21 de julio de 2020, aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria

### **ACTUALIZACIÓN DE DATOS COMO ACTO INSCRIBIBLE. NÚMERO DE DNI**

“Es procedente la inscripción de la actualización de los datos relevantes de la identidad de la persona en mérito de documentos fehacientes.”

Los fundamentos por los que se adoptó el citado precedente fueron los siguientes:

- La postura que reconoce a la actualización de documento de identidad como acto susceptible de inscripción es la Resolución N° 2346-2019- SUNARP-TR-L del 12/9/2019.
- La actualización del documento de identidad debería inscribirse conforme al último párrafo del Art. 75° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, que regula la rectificación de inexactitudes registrales **en virtud de título modificatorio**, que permita concordar lo registrado con la realidad. Si un titular inscribió su dominio identificándose con un documento de identidad que actualmente se ha modificado, por el mismo tráfico jurídico debería acceder a su actualización, ello también en la calificación registral propiciaría las inscripciones, caso contrario, en la calificación de otro título si se aprecia que el titular adquirió con otro documento de identidad, generaría una esquila de observación donde se le solicite la presentación de un documento fehaciente que acredite que se trata de la misma persona.
- Es importante se publicite, se rectifique y/o actualice el vigente número y tipo de documento de identidad del titular registral, no solo debido a que ello facilita los trámites que efectúa el interesado ante otras instituciones (bancarias, municipales y otras) si no también coadyuva en la calificación de los títulos posteriores, ya que constituye un elemento de identificación de la persona.
- La primera instancia registral no puede limitar el acceso a la actualización de los datos de una partida registral solicitada por su titular, más aún si éste comprende un dato de relevancia registral-patrimonial, para asuntos contractuales como es la identificación de la persona.
- El art. 2019 del Código Civil señala los actos y derechos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble, tal taxatividad descrita en dicha norma no puede interpretarse como una negación a la inscripción de demás actos de relevancia sobre inmuebles. No es acertada ésta norma como fundamento jurídico para limitar a un titular registral el actualizar su documento de identidad, dado que con el transcurrir del tiempo existen documentos de identidad que no tiene vigencia y/o ya no son utilizados por sus titulares, como es el caso de los miembros de las fuerzas policiales, militares, etc.

---

<sup>6</sup> En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 1317-2019-SUNARP-TR-L del 23/5/2019.



## RESOLUCIÓN No. - 042- 2021-SUNARP-TR-L

Cabe indicar que La ley 26497, citada en la Resolución N° 02346-2019- SUNARP-TR-L., describe en su artículo 26 que el DNI es un documento que constituye única cédula de identificación personal para todos los actos civiles, comerciales, etc., por lo que, en casos de omisión, en su publicidad, nada obsta que éste pueda ser publicitado en un asiento registral vía rectificación al amparo del artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.

**13.** Si bien el citado precedente se sumilla con relación al número de DNI, de su contenido y sus fundamentos puede concluirse que no solo se limita a este dato, sino a todo dato relevante de la identidad de la persona, por lo que habiéndose concluido que ello constituye un acto inscribible en el Registro de Predios, debe indicarse que **el artículo 85 del RGRP** 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 inexactitudes, mediante documentos fehacientes, esto es, ajenos a la voluntad de las partes, en la medida que estos contengan elementos objetivos que acrediten sin lugar a dudas la existencia de la inexactitud.

Debe resaltarse que la característica esencial de los documentos fehacientes es que son instrumentos 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.

**14.** Siendo esto así, basta establecer que el dato que se pretende actualizar se encuentre debidamente acreditado y que guarde relación con la identidad del titular registral para que proceda su inscripción, debiendo tenerse presente que las Salas del Tribunal Registral reunidas en su Segundo Pleno<sup>7</sup> aprobaron como precedente de observancia obligatoria el siguiente criterio:

### **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

<sup>7</sup> Aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 22/1/2003.



## RESOLUCIÓN No. - 042- 2021-SUNARP-TR-L

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”.

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

De acuerdo a este precedente, la discrepancia en el nombre constituye obstáculo para la inscripción de un título o para la rectificación del nombre, solo cuando no existan elementos de conexión suficientes en el Registro y en los documentos aportados por el interesado para determinar de manera fehaciente e indubitable que se trata de la misma persona.

**15.** En el presente caso, para efectos de acreditar el nombre actual de la acreedora hipotecaria se ha adjuntado –entre otros- copia simple de su DNI N° 08220203, según el cual se consigna como su nombre “Maria Luz Ledgard Buse Vda. de Heller”.

No obstante, dicho documento no cumple con la formalidad exigida por el artículo 85 del RGRP, el cual señala que la rectificación por documento fehaciente puede fundarse en copias legalizadas de documentos de identidad.

Cabe mencionar que se exige copia legalizada del documento de identidad en aplicación del principio de titulación auténtica recogido en el artículo 2010 del Código Civil, puesto que este es el documento que brinda mérito a la inscripción registral, y no solo respecto a la identidad del administrado que impulse o presente el trámite registral.

Por tal razón, corresponde **revocar la tachta sustantiva** formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima y señalar que el presente título adolece de defecto subsanable.

Sobre la actualización de datos relativos al nombre del titular registral, en similar sentido se ha pronunciado este colegiado en las Resoluciones N° 1317-2019-SUNARP-TR-L del 23/5/2019 y N° 2337-2019-SUNARP-TR-L del 12/9/2019.

**16.** Es preciso señalar que en la conformación del título encontramos documentación en copia simple (copias de demandas, actuados arbitrales, judiciales y otros) que no coadyuva a la calificación registral de la actualización de nombre del acreedor hipotecario, por lo que de acceder el título al Registro, dicha documentación deberá ser puesta a disposición del administrado, no incorporándose al archivo registral.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## VII. RESOLUCIÓN



## RESOLUCIÓN No. - 042- 2021-SUNARP-TR-L

**REVOCAR** la tachá sustantiva dispuesta por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento y señalar que el mismo **adolece de defecto subsanable** 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  
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES  
ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO

/FEC

Lpderecho.pe