



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 4333 -2022-SUNARP-TR**

Lima, 28 de octubre de 2022.

**APELANTE** : **BUTRÓN FUENTES CARLOS FRANCISCO GERMÁN.**  
**TÍTULO** : N° 2704378 del 13/09/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 28472 del 13/10/2022.  
**REGISTRO** : Registro de Predios de Arequipa.  
**ACTO (s)** : Rectificación de documento de identidad.  
**SUMILLA** :

**IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD**

No procede rectificar el documento de identidad del titular registral en la partida matriz por cuanto en esta luego de las independizaciones realizadas solo quedan las zonas comunes.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del documento de identidad de Enrique Valentín Emilio Salgado en la partida registral N° 04008662 del Registro de Predios de Arequipa, en mérito del título archivado N° 2959274 del 13/9/2022.

Para tal efecto se presentó solicitud del 13/09/2022 formulada por Carlos Butrón Fuentes.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Arequipa, Giuliana Reymer Núñez, denegó la inscripción solicitada formulando observación en los términos siguientes:

**ANTECEDENTES**

Se solicita la inscripción de rectificación de datos sobre el predio inscrito en la partida N° 4008662 del Registro de Predios.

**ANALISIS**

## RESOLUCIÓN No. - 4333 -2022-SUNARP-TR

Del escrito presentado vía subsanación se reitera la rectificación del documento de identidad de Enrique Valentín Emilio Salgado sobre la partida matriz N° 4008662 del Registro de Predios de Arequipa, al respecto se señala que no procedería al tratarse de una partida matriz, la cual fue materia del Reglamento Interno, habiéndose dividido en 26 secciones, las cuales se hallan debidamente independizadas, y no contendría ninguna unidad inmobiliaria. Asimismo, se indica que a la fecha dicha partida no cuenta con titular activo alguno, conforme consta del índice correspondiente.

Por lo que, en ese sentido, no procedería la inscripción sobre la partida matriz; sírvase aclarar su rogatoria, señalando la partida o partidas independizadas sobre las cuales se solicita la inscripción.

### BASE LEGAL

Se procede conforme a lo dispuesto por los artículos 32 y 33 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 2011 del Código Civil.

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- Tanto en el asiento de dominio como en el título archivado consta el nombre de la persona sobre la cual se solicita la rectificación del número de documento de identidad.
- Dicha rectificación se ha realizado en otras partidas, en las cuales consta el nuevo número del Documento Nacional de Identidad.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Fojas 65 del tomo 232 trasladada a la ficha 350073 que continúa en la Partida electrónica N° 04008662 del Registro de Predios de Arequipa**

En la citada partida registral del Registro de Predios de Arequipa se encuentra inscrito el predio urbano denominado Av. Cayma Num 505, ubicado en el distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa.

En el asiento C00009 obra registrada la compraventa de cuotas ideales del predio en favor de diversos copropietarios, siendo uno de ellos la sociedad conyugal integrada por Enrique Valentín Emilio Salgado y Nidia Eliana Ampuero Muñoz.

En el asiento B00004 obra registrada la declaratoria de fábrica (2 sótanos, 9 niveles y azotea).

## RESOLUCIÓN No. - 4333 -2022-SUNARP-TR

En el asiento B00005 consta inscrito el Reglamento Interno que regula el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, constituido al amparo de la Ley 27157.

En el asiento B00007 de la citada partida, constan las anotaciones de independización de 26 secciones de dominio exclusivo, que son las siguientes:

- La sección 1, ha sido independizada en la Partida N° 11167080
- La sección 2, ha sido independizada en la Partida N° 11167081
- La sección 3, ha sido independizada en la Partida N° 11167082
- La sección 4, ha sido independizada en la Partida N° 11167083
- La sección 5, ha sido independizada en la Partida N° 11167084
- La sección 6, ha sido independizada en la Partida N° 11167085
- La sección 7, ha sido independizada en la Partida N° 11167086
- La sección 8, ha sido independizada en la Partida N° 11167087
- La sección 9, ha sido independizada en la Partida N° 11167088
- La sección 10, ha sido independizada en la Partida N° 11167089
- La sección 11, ha sido independizada en la Partida N° 11167090
- La sección 12, ha sido independizada en la Partida N° 11167091
- La sección 13, ha sido independizada en la Partida N° 11167092
- La sección 14, ha sido independizada en la Partida N° 11167093
- La sección 15, ha sido independizada en la Partida N° 11167095
- La sección 16, ha sido independizada en la Partida N° 11167096
- La sección 17, ha sido independizada en la Partida N° 11167097
- La sección 18, ha sido independizada en la Partida N° 11167098
- La sección 19, ha sido independizada en la Partida N° 11167099
- La sección 20, ha sido independizada en la Partida N° 11167100
- La sección 21, ha sido independizada en la Partida N° 11167101
- La sección 22, ha sido independizada en la Partida N° 11167102
- La sección 23, ha sido independizada en la Partida N° 11167103
- La sección 24, ha sido independizada en la Partida N° 11167104
- La sección 25, ha sido independizada en la Partida N° 11167105
- La sección 26, ha sido independizada en la Partida N° 11167106

Como consecuencia de las independizaciones el predio matriz quedó reducido a zonas comunes.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia.

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

## RESOLUCIÓN No. - 4333 -2022-SUNARP-TR

Si procede rectificar el documento de identidad del titular registral en la partida matriz cuando en esta luego de las independizaciones realizadas solo quedan las zonas comunes.

### VI. ANÁLISIS

1. El artículo 3 de la Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp, con relación a la intangibilidad de los asientos registrales establece lo siguiente:

Artículo 3.- 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, el contenido de los asientos registrales no puede ser modificado o dejado sin efecto en atención a cualquier circunstancia, dado que ello afectaría la seguridad jurídica que brinda el Registro. Por ello, la intangibilidad únicamente puede ceder frente a un título modificatorio posterior o a una sentencia judicial firme.

En esa línea, el artículo 2013 del Código Civil y numeral VII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), disposiciones que consagran el principio de legitimación registral, señalan que los asientos registrales se presumen ciertos, exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a su contenido, mientras no se presente alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) Se rectifiquen en los términos establecidos en el RGRP;
- (ii) Se declare judicial o arbitralmente su invalidez; o,
- (iii) 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.

Registralmente, la legitimación adquiere sustento en la especial y profunda actividad de evaluación de títulos que realizan las instancias registrales. La inscripción viene precedida de una calificación de la legalidad de los títulos, en sus aspectos formales y materiales, asimismo, la calificación se realiza confrontando el contenido del título con la información de las partidas registrales y, complementariamente, con los títulos archivados.

## RESOLUCIÓN No. - 4333 -2022-SUNARP-TR

2. Como afirma Pau Pedrón, la actividad estatal de organizar en un Registro la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico supone una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos, y la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente. Esta tarea se confía al registrador, quien se constituye en el filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribirse y publicitarse, es decir, lo que será oponible.

Las instancias registrales tienen una única oportunidad de efectuar la calificación: antes de que se produzca la inscripción. No hay posibilidad de fiscalizar el contenido del título una vez concretada la inscripción.

Después de haber transitado todos los controles y superado los alcances de la calificación es lógico que la ley presuma que la situación jurídica que accede al Registro es cierta y exacta, legitimando a su titular para actuar conforme con ella. La legalidad aparece aquí como fundamento del principio de legitimación.

No obstante, la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación es *iuris tantum*, pues – como ha sido señalado - los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales o cancelados por suplantación o falsedad documentaria. Entonces, en sede registral puede rectificarse un asiento siempre que se evidencie la existencia de un error.

3. 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.

## RESOLUCIÓN No. - 4333 -2022-SUNARP-TR

4. 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 proviene de causas distintas a errores u omisiones en los asientos registrales, en cuyo caso se requerirá, como supuesto general aplicable, la presentación del título modificadorio 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 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 establece el artículo 81 del RGRP.

5. 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.

La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 del RGRP, que –en resumen– señalan lo siguiente:

- 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:

## RESOLUCIÓN No. - 4333 -2022-SUNARP-TR

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; o,

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 del 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.

Debe resaltarse que la característica esencial de los documentos fehacientes es que son instrumentos públicos que contienen información a la 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. Con el título venido en grado de apelación, se solicita vía rectificación se consigne el nuevo documento de identidad del titular registral Enrique Valentín Emilio Salgado en la partida registral N° 04008662 del Registro de Predios de Arequipa, precisando que su dominio se encuentra registrado en el asiento C00009 de la citada partida.

Efectuada la calificación registral, la registradora pública observó el título señalando que no procede rectificar el documento de identidad de Enrique Valentín Emilio Salgado sobre la partida N° 4008662, porque se trata de una partida matriz que ha sido dividida en 26 secciones, las cuales están independizadas, por lo que la matriz no

## RESOLUCIÓN No. - 4333 -2022-SUNARP-TR

contendría ninguna unidad inmobiliaria y no cuenta con titular activo alguno.

Corresponde en consecuencia determinar la procedencia de la rectificación solicitada teniendo presente que en estricto se trata de una actualización de datos del titular registral.

8. En el 227° Pleno del Tribunal Registral realizado los días 20 y 21 de julio de 2020 se 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.

Criterio sustentado en la Resolución N° 2346-2019-SUNARP-TR-L del 12/09/2019.

El precedente de observancia obligatoria precitado se fundamenta en el hecho que, si bien los Registros a cargo de la Sunarp no tienen como propósito inscribir la identificación y/o estado civil de las personas, pues ello es competencia del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - Reniec<sup>1</sup>, sí 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.

En tal sentido, si bien la sumilla del precedente aprobado hace alusión expresa al documento nacional de identidad (DNI), el propósito de la regla vinculante establecida con dicho precedente es incorporar al Registro los datos relevantes de la identidad de las personas en mérito de documentos fehacientes, siendo el criterio señalado aplicable a todos los Registros.

9. Corresponde por tanto revisar la partida vinculada (aquella en la que se solicita extender la inscripción), así revisada la foja 65 del tomo 232 traslada a la ficha N° 350073 que continúa en la partida N° 04008662 del Registro de Predios de Arequipa se aprecia lo siguiente:

En el asiento C00009 consta inscrita una compraventa en favor de diversos compradores, entre ellos, la sociedad conyugal conformada por **Enrique Valentín Emilio Salgado, argentino, con Pasaporte N°**

---

<sup>1</sup> 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. - 4333 -2022-SUNARP-TR

**07890538M** y por doña Nidia Eliana Ampuero Muñoz, peruana, con D.N.I. N° 29317211 quienes adquieren el 4 % de acciones y derechos.

En el asiento B00004 obra registrada la declaratoria de fábrica (2 sótanos, 9 niveles y azotea).

En el asiento B00005 consta inscrito el Reglamento Interno que regula el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, constituido al amparo de la Ley 27157.

En el asiento B00007 de la citada partida, constan las anotaciones de independización de 26 secciones de dominio exclusivo.

Se aprecia por tanto que la partida registral del predio matriz (en la que se solicitó actualizar el documento de identidad del titular Enrique Valentín Emilio Salgado), ha quedado reducida a las zonas comunes establecidas en el reglamento interno inscrito, no constando en dicha partida unidad inmobiliaria alguna.

Asimismo, cabe precisar que en cada una de las partidas independizadas consta el porcentaje de zonas comunes (registradas en la matriz) que le corresponde a la unidad inmobiliaria independizada.

10. Por otro lado, se advierte del asiento C00003 de la partida N° 11167093 del Registro de Predios de Arequipa, la misma que corresponde a la unidad inmobiliaria denominada sección 14, independizada de la matriz N° 04008662, que consta inscrita la actualización del documento de identidad de Enrique Valentín Emilio Salgado encontrándose actualmente identificado con el D.N.I. N° 48964122, inscripción efectuada en mérito del título N° 2959274 del 13/9/2022. Debiendo agregarse que a dicha sección le corresponde el 3.43 % de las zonas comunes registradas en la matriz.

Así, la actualización del documento de identidad del titular registral cuya inscripción se solicita ya se encuentra incorporada al Registro en la partida registral correspondiente.

En consecuencia, corresponde confirmar la denegatoria de inscripción formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa, y disponer la tacha sustantiva del título en aplicación del literal a) del artículo 42 del RGRP.

Interviene la vocal suplente Karina Figueroa Almengor en mérito de la Resolución N° 249-2022-SUNARP-PT del 30/9/2022.

**RESOLUCIÓN No. - 4333 -2022-SUNARP-TR**

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** la denegatoria formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Arequipa al título señalado en el encabezamiento conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución y **DISPONER** la tachadura sustantiva del título.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**

Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral

**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**

Vocal del Tribunal Registral

**KARINA FIGUEROA ALMENGOR**

Vocal (s) del Tribunal Registral