



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional  
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. - 4359 -2022-SUNARP-TR**

Lima, 28 de octubre del 2022

**APELANTE** : **CARLOS ALFONSO GRIMALDO VALENCIA.**  
**TÍTULO** : N° 395495 del 9/2/2022.  
**RECURSO** : H.T.D. N° 16760 del 28/4/2022.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO (s)** : Rectificación de nombre.  
**SUMILLA** :

**RECTIFICACIÓN DE NOMBRE DEL TITULAR REGISTRAL Y BASE DE DATOS DEL RENIEC**

La rectificación del nombre del titular registral se evalúa en mérito de los instrumentos presentados, así como su conexión y concordancia con los datos extraídos del antecedente registral, debiendo haber correspondencia entre el nombre que se solicita rectificar y la base de datos del Reniec.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del nombre del titular registral del predio inscrito en la partida N° P03179335 del Registro de Predios de Lima, en el siguiente sentido:

**Donde dice:**

Juan Carrasco Ormeño

**Debe decir:**

Juan Agapito Carrasco Ormeño.

A tal efecto se adjunta:

- Solicitud con la rogatoria suscrita por Rafael Juan Carrasco Huarcaya.
- Acta de matrimonio de los contrayentes Juan Agapito Carrasco Ormeño y Auberta Modesta Huarcaya Quinto, expedida por certificador del Reniec Carlos Alfonso Grimaldo Valencia el 8/2/2022.
- Constancia de bautismo expedida por el párroco Pedro Hidalgo el 2/7/2021.

Con el reingreso del 20/4/2022 se adjunta:

- Certificado de inscripción de Juan Carrasco Ormeño, expedida por certificador de la Jefatura Regional de Lima del Reniec, Henry Danny Reyes Briceño, el 7/4/2022.

## **II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Pelma Tricia Casimiro Julca observó el título en los términos siguientes:

Señor(es):

En relación con dicho título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n):

Vista la documentación presentada con el reingreso, se advierte que si bien se han podido encontrar elementos de conexión entre “JUAN CARRASCO ORMEÑO”, con LE 06637272” y “JUAN CARRASCO ORMEÑO, con LE 2949468”, no se aprecia que se haya presentado documentación fehaciente en la que figure el documento de identidad actual del rectificante (Documento Nacional de Identidad – DNI) ni el nombre del rectificante según su solicitud (JUAN AGAPITO CARRASCO ORMEÑO). Por lo que, deberá presentar documentación fehaciente adicional, como certificado de inscripción en el que figure el DNI del rectificante o copia legalizada del DNI del rectificante. Y de corresponder (de no coincidir lo solicitado con los datos que figuren en el certificado de inscripción), tendrá que aclarar su rogatoria respecto al nombre del rectificante.

**Base legal:** Artículo 2011° del Código Civil, artículos 32°, 40° y 85° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

## **III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

El recurrente fundamenta su apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- El sustento de la presente apelación se fundamenta en que no se ha tomado en cuenta en esta solicitud de rectificación de nombre del titular registral, la presentación del documento respecto de la partida de bautizo de quien en vida fuera JUAN AGAPITO CARRASCO ORMEÑO, que tiene la condición de constancia de sus datos, especialmente el nombre con el que se le identificará durante su vida, así como el acta de matrimonio, documento importante ya que se trata de un bien que pertenece a una sociedad conyugal.
- Teniendo en cuenta que nuestro Estado determinó que la partida de bautismo tiene valor probatorio para demostrar la identificación de las personas nacidas antes de 1938 ya que los Registros Civiles en

nuestro país empezaron a funcionar en el año 1936, es el caso del señor Carrasco que nació varios años antes de esta fecha, por tanto, su partida de bautismo es el documento que señala su nombre completo y correcto, es decir, prueba su identificación.

- El acta de nacimiento constituye el documento más importante de toda persona en la medida que permite individualizarla de manera cierta e inconfundible con la finalidad de hacerla sujeto de derechos y obligaciones conforme a ley y, así, garantizar el derecho a la identidad.
- Conforme al artículo 2° inciso 1° de la Constitución, toda persona tiene derecho a la vida, a su identidad, a su integridad moral, psíquica y física, y a su libre desarrollo y bienestar. En ese contexto, mencionamos la postura del jurista Carlos Fernández Sessarego, quien define a la identidad como el conjunto de atributos y características psicosomáticas que permiten individualizar a la persona en sociedad. Esto en el entendido de que la identidad personal es todo aquello que hace que cada cual sea uno mismo y no otro, detalla el colegiado. Por ende, determina el derecho a la identidad que tiene por finalidad proteger el interés de la persona a ser representada, en la vida de relación, mediante su verdad personal, tal como ella es conocida o podría serlo en la realidad social.
- En consecuencia, un acta de nacimiento tendrá prevalencia sobre cualquier documento respecto a la identificación de una persona. En el caso de la presente rectificación, también se presentó la partida de matrimonio certificada donde aparecen como cónyuges: JUAN AGAPITO CARRASCO ORMEÑO y AMBERTA MODESTA HUARCAYA QUINTO. No se tuvo en cuenta que un requisito indispensable para contraer matrimonio es la presentación de las actas de nacimiento de los contrayentes. Por ello se presentó el acta de matrimonio de la sociedad conyugal que figura como titulares registrales ya que cuando adquirieron esa condición, ambos tenían ya el estado civil de casados. Para respaldar la presentación de esta acta de matrimonio, se adjuntó la partida de bautismo del cónyuge JUAN AGAPITO CARRASCO ORMEÑO, que es el documento que permite su plena identificación.
- Asimismo, se presentó el Certificado “C5” emitido por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – Reniec, donde se pudo constatar que JUAN CARRASCO ORMEÑO, es el ciudadano que, según su documento de identidad, tiene la misma edad, el mismo lugar de nacimiento, la misma dirección domiciliaria y el mismo padre que el contrayente matrimonial JUAN AGAPITO CARRASCO ORMEÑO. Lastimosamente en las actas matrimoniales de esas décadas aún no se consignaba el número de los documentos de identidad de los contrayentes, lo que hubiera permitido una rápida conclusión de que JUAN CARRASCO ORMEÑO y JUAN AGAPITO CARRASCO ORMEÑO son la misma persona. Sin embargo, los medios probatorios presentados permiten descubrir la identidad de la persona que

aparece como titular registral en la partida del predio materia de rectificación.

#### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

En la partida N° P03179335 del Registro de Predios de Lima consta inscrito el terreno con frente a la Calle 21 Oeste B Mz I-3 Lote 4, distrito San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuya titularidad registral le correspondía a la sociedad conyugal conformada por Juan Carrasco Ormeño y Auberta Modesta Huarcaya Quintos de Carrasco.

En el asiento 00005 de la citada partida obra inscrita la transferencia por sucesión intestada de las acciones y derechos que le correspondía a Auberta Modesta Huarcaya Quintos de Carrasco a favor de sus hijos: César Augusto, Isabel María, Juan Manuel y Rafael Juan Carrasco Huarcaya.

#### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

Interviene como ponente la vocal (s) Rocío Zulema Peña Fuentes.

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

- Si procede a la rectificación del nombre del titular registral, cuando el nombre como se solicita rectificar no concuerda con el de la base de datos del Reniec.

#### **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 Texto Único Ordenado (o TULO) del

---

<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. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme

Reglamento General de los Registros 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 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 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.

---

a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.

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”.

La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 del RGRP.

5. La rectificación de ambas clases de error deberá efectuarse conforme lo establecen los artículos 82 y 84 de dicho Reglamento 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.

De otro lado, 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.

En consecuencia, podrá procederse a la rectificación del nombre del titular registral en mérito de documentos fehacientes.

6. De otro lado, el artículo 2 numeral 1 de la Constitución Política del Perú consagra como derecho fundamental que *toda persona tiene derecho a una identidad*.

Con relación a la identidad de la persona, Espinoza Espinoza<sup>3</sup> 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 (no el único) para identificar a la persona y distinguirla de las demás; es decir, sirve para su individualización.**

Así, el “nombre” es definido por Carlos Fernández Sessarego<sup>4</sup> 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.

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.

7. Sobre la materia, esta instancia ha establecido mediante precedente de observancia obligatoria<sup>5</sup> lo 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

---

<sup>3</sup> ESPINOZA ESPINOZA, Juan, Código Civil Comentado, Tomo I, Gaceta Jurídica, Lima, 2003, pág. 185.

<sup>4</sup> Ídem, pág. 185.

<sup>5</sup> Aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, publicado en el diario oficial El Peruano el 22/1/2003.

conexión permitan colegir en forma indubitable que se trata de la misma persona”.<sup>6</sup>

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

Se puede inferir de dicho precedente, que el nombre constituye la primera vertiente para identificar a una persona y que en caso de discrepancia deberá complementarse con otros elementos que permitan colegir en forma indubitable su identidad.

En otras palabras, el registrador únicamente puede recurrir a verificar otros factores de conexión (como el DNI<sup>7</sup>, el nombre del cónyuge, el nombre de los padres, partidas de nacimiento, matrimonio o defunción, el domicilio, etc.) cuando exista discrepancia en el nombre que publicita el registro.

Por lo tanto, en la evaluación que se realice para identificar a una persona está en primer término el nombre, y solo en caso de existir discrepancia que no permita concluir que se trata de la misma persona, podrá recurrirse a examinar otros factores de conexión que permitan concluir en forma indubitable que se está ante la misma persona.

En consecuencia, para la rectificación de nombre del titular registral, deben buscarse elementos de conexión que permitan llegar al convencimiento indubitable de que la persona consignada en los documentos presentados es la misma persona que el titular registral.

Estando al citado marco legal y reglamentario, así como jurisprudencial sobre la rectificación de nombre, corresponde ahora analizar el caso materia de apelación.

**8.** En el presente caso, aparece en el asiento 0002 rectificado en el asiento 0004 de la partida N° P03179335 del Registro de Predios de Lima que el dominio del predio le corresponde a la sociedad conyugal conformada por Juan Carrasco Ormeño y Auberta Modesta Huarcaya Quinto de Carrasco, quienes lo adquirieron en mérito de la transferencia a su favor contenida en la escritura pública del 20/7/1970. La inscripción se realizó en mérito del título archivado N° 3686 del 4/9/1972.

---

<sup>6</sup> Cabe señalar que el citado precedente fue precisado en el L Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 3, 4 y 5 de agosto de 2009, en el sentido que no será necesario que se rectifique el o los asientos en donde conste la discrepancia en cuanto a la identificación de la persona para la inscripción del acto rogado, puesto que para ello será suficiente demostrar indubitablemente que los datos obrantes en el título que se pretende inscribir y los que consten en los antecedentes registrales están referidos a una misma persona.

<sup>7</sup> El artículo 26 de la Ley N° 26497 “Ley Orgánica del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC” señala que el Documento Nacional de Identidad (DNI) es un documento público, personal e intransferible. 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 (...).

**9.** De la partida de matrimonio y partida de bautismo que se acompañan, se tiene que estas corresponden a la persona de **Juan Agapito Carrasco Ormeño**, nombre como se solicita rectificar.

Asimismo, se adjunta en el reingreso, el **Certificado de inscripción N° 00109397-22-Reniec del 7/5/2022**, respecto de la persona **Juan Carrasco Ormeño**, titular registral.

**10.** Cabe mencionar que, de la consulta en línea realizada en la base de datos del Reniec, resulta que no existen personas registradas con el nombre de Juan Agapito Carrasco Ormeño, pero sí figura registrada una sola persona con el nombre de Juan Carrasco Ormeño quien a la fecha se encuentra fallecido, y de quien se ha adjuntado el certificado de inscripción antes mencionado.

Así, queda claro que conforme a la información del Reniec el nombre del ciudadano es Juan Carrasco Ormeño, sin embargo, se solicita la rectificación al nombre de: Juan Agapito Carrasco Ormeño, nombre que consta en las 2 partidas adjuntadas.

En consecuencia, el nombre como se solicita rectificar no concuerda con el del certificado de inscripción expedido por Reniec, es decir no concuerda con el de la base de datos del Reniec.

**11.** La Constitución Política de 1993 crea y establece al Reniec como un registro de seguridad jurídica cuya finalidad es la identificación de las personas naturales, lo que involucra la inscripción de los hechos vitales y modificatorios del estado civil.

Esta instancia considera que no procede rectificar el nombre de una persona, aún cuando el nombre solicitado conste en documentos públicos como ocurre en el presente caso, mientras en el Reniec el nombre conste de forma distinta.

En todo caso, a efectos de rectificar el nombre del titular registral, previamente deberá rectificarse la información en el Reniec.

**Por lo que se confirma la denegatoria de inscripción, por los distintos fundamentos expuestos en esta resolución.**

**12.** Por otro lado, de la revisión de la partida registral vinculada es de advertir que la registradora pública no ha extendido la anotación del recurso de apelación interpuesto, lo cual deberá ser realizado en ejecución de la presente resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 152 del RGRP.

13. Finalmente, esta instancia ha advertido que la apelación se efectuó el 28.4.2022, sin embargo, recién fue elevada el 30.09.2022, es decir, fuera del plazo establecido toda vez que han transcurrido más de 5 meses, hecho que corresponde ser comunicado a la Presidencia del Tribunal Registral para que sea informado a la Jefatura de la Zona IX-Lima, para los fines correspondientes.

Estando a lo acordado por unanimidad;

## **VII. RESOLUCIÓN**

1. **CONFIRMAR** la denegatoria formulada por la registradora del Registro de Predios de Lima, por los distintos fundamentos expresados en el análisis de la presente resolución.

2. **DISPONER** que la registradora pública en ejecución de la presente resolución, extienda la anotación del recurso de apelación de conformidad con lo establecido en el penúltimo numeral del análisis de la presente resolución.

3. **PONER EN CONOCIMIENTO** de la Presidencia del Tribunal Registral, lo advertido en el último numeral del análisis de la presente resolución, para los fines correspondientes.

**Regístrese y comuníquese.**

**Fdo.**

**ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES**

Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**

Vocal del Tribunal Registral

**ROCÍO ZULEMA PEÑA FUENTES**

Vocal (s) del Tribunal Registral