



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 2490-2017-SUNARP-TR-L

Lima, 31 OCT. 2017

APELANTE : CEFERINA PATROCINIA ORIUNDO JERÍ  
TÍTULO : N° 1403795 del 5/7/2017.  
RECURSO : H.T.D. N° 072525 del 15/9/2017.  
REGISTRO : Predios de Lima.  
ACTO : Rectificación de nombre.

SUMILLA :

### RECTIFICACIÓN DE NOMBRE

"Procederá la rectificación del nombre de los titulares registrales en mérito a documentación fehaciente cuando de la documentación presentada se adviertan suficientes elementos de conexión que permitan concluir de manera indubitable que se trata de las mismas personas."

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la rectificación del asiento 00002 de la partida N° P02061034 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que los datos correctos de los titulares del predio son: Ceferina Patrocinia Oriundo Jerí y Juan Rolando Cárdenas Núñez y no Ceferina Oriundo Jerí y Juan Orlando Cárdenas Núñez, como se publicita.

Para tal efecto se presenta lo siguiente:

- Solicitud de rectificación de inscripción del 5/7/2017 suscrita por Ceferina Oriundo Jerí.
- Copia certificada del DNI de Ceferina Patrocinia Oriundo Jerí por el notario de Lima Paul Jhon Hinojosa Carrillo el 3/7/2017.
- Copia certificada del DNI de Juan Rolando Cárdenas Núñez por el notario de Lima Paul Jhon Hinojosa Carrillo el 3/7/2017.
- Acta de matrimonio de los contrayentes, Ceferina Patrocinia Oriundo Jerí y Juan Rolando Cárdenas Núñez celebrado ante la Municipalidad de Lurigancho - Chosica el 13/7/1989 expedida por la certificadora del Reniec, Saby Veraluz Ponce Urresti el 4/4/2016.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima, Pelma Tricia Casimiro Julca, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

"Es preciso que acuda a la entidad pública titular, quien les otorgó el título de propiedad correspondiente, a fin de que efectúe la rectificación correspondiente al título de propiedad que anteriormente se les otorgó a



## RESOLUCIÓN No. -2490 -2017-SUNARP-TR-L

ambos titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble submateria.

La presente se formula de conformidad con los artículos 31, 32 y 40 del Reglamento General de los Registros Públicos."

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente sustenta el recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Que, habiéndose presentado la corrección en COFOPRI en el año 2015, este tuvo cuatro tachas por equivocación de COFOPRI con los linderos y habiéndose solicitado algunos documentos, se tramita la presente rectificación, la cual ha sido observada por segunda vez.

- Se ha vulnerado el principio de legitimación por el cual se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento, máxime si los documentos de identidad que constan en la partida coinciden con los datos de los DNI que se adjuntan donde sí están correctos los nombres de los propietarios.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### Partida N° P02061034 del Registro de Predios de Lima

En la citada partida consta registrado el lote 1 de la manzana O1 del Asentamiento Humano Cerro Vecino Huascata del distrito de Chaclacayo, de la provincia y departamento de Lima, con un área de 197.48 m2.

En el asiento 00002 consta registrado el dominio del predio a favor de Ceferina Oriondo Jeri (soltera) y Juan Orlando Cárdenas Núñez (soltero).

Dicha inscripción se efectuó en virtud del título archivado N° 0299005524 del 13/4/1999.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Gloria Amparo Salvatierra Valdivia. Con el informe oral del abogado Francisco Ampuero A.

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

- ¿Cuándo procederá la rectificación de nombre en base a documentos fehacientes?

### 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; (...)".



Vertical signature on the left margin.

## RESOLUCIÓN No. - 2490 -2017-SUNARP-TR-L

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 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

<sup>1</sup> Se deja constancia que el artículo 2013 del Código Civil ha sido modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30313 – Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 -, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 26/3/2015, estableciendo lo 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.



Handwritten signature and vertical line on the left margin.

## RESOLUCIÓN No. - 2490 -2017-SUNARP-TR-L

discordancias entre la realidad y el Registro, tal como lo establece el artículo 81 del RGRP.

4. El artículo 81 del RGRP detalla los 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.

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 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.

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 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. Sobre la discrepancia en el nombre, esta instancia ha aprobado en el II Pleno realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002<sup>3</sup>, el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA

<sup>3</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 22/1/2003.



## RESOLUCIÓN No. - 2490 -2017-SUNARP-TR-L

"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."



De acuerdo a dicho precedente, el Registrador no debe basar su denegatoria en la única deficiencia consistente en la discrepancia respecto al nombre del titular registral, 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 con dicho titular registral. 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.

8. En el presente caso, se solicita la rectificación del asiento 00002 de la partida electrónica N° P02061034 del Registro de Predios de Lima, en el sentido que los datos correctos de los titulares del predio son: Ceferina Patrocinia Oriundo Jerí y Juan Rolando Cárdenas Núñez y no Ceferina Oriundo Jeri y Juan Orlando Cárdenas Núñez, como se publicita.

La registradora deniega la inscripción señalando que es preciso que se acuda a la entidad pública titular, quien les otorgó el título de propiedad correspondiente, a fin de que efectúe la rectificación correspondiente al título de propiedad que anteriormente otorgó a ambos titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble *submateria*.

En tal sentido, corresponde a esta instancia analizar si existe error en la extensión del asiento 00002; en su defecto, si existen suficientes elementos de conexión entre el antecedente registral y la documentación presentada que permitan establecer que los nombres y documentos de identidad corresponden a las mismas personas a fin de efectuarse la rectificación en base a documentos fehacientes.

9. De la revisión de la partida electrónica N° P02061034 del Registro de Predios de Lima, se advierte que en el asiento 00002 corre inscrito el dominio del predio *submateria* a favor de:

- Ceferina Oriundo Jerí, de estado civil soltera e identificada con L.E. N° 06973969.
- Juan Orlando Cárdenas Núñez, de estado civil soltero e identificado con L.E. N° 06974693.

Dicha inscripción se realizó en mérito al Título de Propiedad emitido por la Municipalidad de Lima Metropolitana, obrante en el título archivado N° 0299005524 del 13/4/1999, en el que consta lo siguiente:

**"TÍTULO DE PROPIEDAD N° 173-000-0-1-1-03**

LA MUNICIPALIDAD DE LIMA METROPOLITANA (...) es propietaria de los terrenos correspondientes al Asentamiento Humano identificado como: CERRO

## RESOLUCIÓN No. - 2490 -2017-SUNARP-TR-L

VECINO HUASCATA y está facultada para legalizar la transferencia de la propiedad de los lotes a los habitantes que hayan acreditado su posesión desde antes del 17 de Marzo de 1978, de acuerdo a los términos y condiciones siguientes:

### PRIMERA.-

Que don (ña) **JUAN ORLANDO CARDENAS NUÑEZ** de estado civil SOLTERO con L.E. 06974693 (...) y don (ña) **CEFERINA ORIONDO JERI** de estado civil SOLTERA con L.E. 06973969 (...) que en lo sucesivo se denominaran como TITULARES, han demostrado reunir los requisitos que establece la ley para la adquisición de la propiedad del lote que ocupan en dicho Asentamiento Humano, habiendo cumplido además con su respectivo empadronamiento, por lo que procede otorgarle el presente TITULO DE PROPIEDAD del Lote No 1 de la Manzana O1 (...). (Lo resaltado es nuestro)



Como se puede apreciar, el asiento 00002 de la partida electrónica N° P02061034 del Registro de Predios de Lima se extendió conforme al Título de Propiedad N° 173-000-0-1-1-03 del 11/1/1986 emitido por la Municipalidad de Lima Metropolitana, obrante en el título archivado N° 0299005524 del 13/4/1999, por lo que no existe error material ni de concepto en la extensión de dicho asiento registral.

10. Ahora bien, la interesada pretende acreditar los nombres y documentos de identidad de los propietarios mediante los siguientes documentos:

- Copia certificada del DNI N° 06973969 a nombre de Ceferina Patrocinia Oriundo Jerí por el notario de Lima Paul Jhon Hinojosa Carrillo el 3/7/2017.
- Copia certificada del DNI N° 06974693 a nombre de Juan Rolando Cárdenas Núñez por el notario de Lima Paul Jhon Hinojosa Carrillo el 3/7/2017.

Como se puede apreciar, dichos documentos corresponden a las personas identificadas como Ceferina Patrocinia Oriundo Jerí con DNI N° 06973969 y Juan Rolando Cárdenas Núñez con DNI N° 06974693, cuyos números resultan ser concordantes con los números de documentos de identidad de los titulares registrales del predio inscrito en la partida N° P02061034 del Registro de Predios de Lima.

En ese sentido, siendo la cédula de identidad personal, el único documento identificatorio que asigna un Código Único de Identificación que se mantiene invariable desde el nacimiento hasta el fallecimiento de la persona, conforme a la Ley 26497 "Ley Orgánica de Registro Nacional de Identificación y Estado Civil", resulta ser un elemento de conexión suficiente para determinar de forma indubitable que los titulares registrales y los rectificantes son las mismas personas.

Por tal motivo, corresponde **revocar la observación** formulada.

Estando a lo acordado por unanimidad;

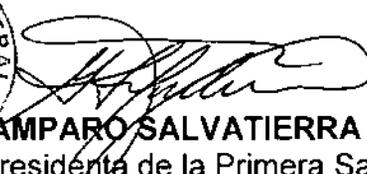
## VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento y disponer su inscripción, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

RESOLUCIÓN No. - 2490 -2017-SUNARP-TR-L

Regístrese y comuníquese.



  
**GEGETA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
Presidenta de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

  
**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones 2017/1403795-2017 doc  
p.kgb

  
**ELÍAS VILCAHUAMÁN NINANYA**  
Vocal del Tribunal Registral

