



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 2433-2018-SUNARP-TR-L

Lima, 15 OCT. 2018

**APELANTE** : HERNAN COTAQUISPE ASTO.  
**TÍTULO** : N° 1795409 del 10/08/2018.  
**RECURSO** : H.T N° 074378 del 14/09/2018.  
**REGISTRO** : Predios de Lima.  
**ACTO** : Actualización de documento de identidad.  
**SUMILLA** :

### ACTUALIZACIÓN DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD

“El literal d) del Art. 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, prevé que el asiento de inscripción contenga la designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción, y tratándose de persona naturales corresponde señalar entre otros datos el documento de identidad, pero no contempla la actualización de datos, lo que no constituye un acto inscribible en el Registro de Predios.”

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la actualización de datos consistente en consignar el número de documento de identidad (DNI) que corresponde a Arnoldo Jesús Rosas Fernández en lugar del número de pasaporte, en las partidas electrónicas N° 13591157, 13591165 y 13591176 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto adjunta la siguiente documentación:

- Solicitud de actualización de datos suscrita por Luis Alberto Melo Acuña, el 30/07/2018.
- Certificado de nombres iguales N° 00045176-18-RENIIEC de Arnoldo Jesús Rosas Fernández, expedida por el Certificador de la Jefatura Regional de Lima Blanca Patricia Pedemonte Zavala, el 07/08/2018.
- Copia legalizada del Registro de Peruanos por Matrimonio N° 18004269B de Arnoldo Jesús Rosas Fernández y Carmen María Olavide Proaño.
- Copia legalizada de la cedula de identidad N° 5.478.735 de Arnoldo Jesús Rosas Fernández.
- Copia legalizada del pasaporte N° 084745363 de Arnoldo Jesús Rosas Fernández.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Ricardo Luna Vallejos tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

Mediante el presente título se solicita la actualización respecto del tipo y número del documento de identidad del cónyuge propietario.

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

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



### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta el recurso interpuesto en los siguientes términos:

- El recurrente manifiesta que para acceder a su rogatoria, adjuntó certificado de nombres iguales en el que consta que Arnoldo Jesús Rosas Fernández adquirió la nacionalidad peruana a través del Registro Peruano de Matrimonio N° 18004269B; a su vez, indica que en el citado registro se evidencian los datos del titular, así como su nacionalidad, información que resulta coincidente con la cedula de identidad y pasaporte venezolano con el cual se identificó al momento de adquirir la propiedad.
- Asimismo, alega que su rogatoria se ampara en lo dispuesto por el artículo 85 del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Finalmente, señala que le causa agravio que la primera instancia no acceda a actualizar sus datos en mérito a los documentos fehacientes presentados, generando con ello futuras observaciones al momento de transferir sus inmuebles.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

#### **Partida N° 13591176 del Registro de Predios de Lima.**

En la partida N° 13591176 del Registro de Predios de Lima se registró el inmueble constituido por el departamento N° 202 –Segundo piso-, Ubicado en la Calle López de Ayala N° 525-529, Urbanización San Borja Sur, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00002 se registró el dominio del inmueble a favor de la sociedad conyugal conformada por Arnoldo Jesús Rosas Fernández y Carmen María Olavide Proaño, en mérito a la escritura pública del 30/06/2015, otorgada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.

#### **Partida N° 13591157 del Registro de Predios de Lima.**

En la partida N° 13591157 del Registro de Predios de Lima se registró el inmueble constituido por el estacionamiento N° 03 –Semisótano-, Ubicado en la Calle López de Ayala N° 525-529, Urbanización San Borja Sur, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00002 se registró el dominio del inmueble a favor de la sociedad conyugal conformada por Arnoldo Jesús Rosas Fernández y

## RESOLUCIÓN No. 2433 - 2018-SUNARP-TR-L

Carmen María Olavide Proaño, en mérito a la escritura pública del 30/06/2015, otorgada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.

### Partida N° 13591165 del Registro de Predios de Lima.

En la partida N° 13591165 del Registro de Predios de Lima se registró el inmueble constituido por el depósito N° 03 –Semisótano-, Ubicado en la Calle López de Ayala N° 525-529, Urbanización San Borja Sur, distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00002 se registró el dominio del inmueble a favor de la sociedad conyugal conformada por Arnoldo Jesús Rosas Fernández y Carmen María Olavide Proaño, en mérito a la escritura pública del 30/06/2015, otorgada ante notario de Lima Alfredo Paino Scarpati.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la 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:

¿Procede actualizar el documento de identidad del propietario de un inmueble por haberse modificado con posterioridad a la fecha de adquisición?

### VI. ANÁLISIS

1. De acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil<sup>1</sup>, los Registradores y el Tribunal Registral en sus respectivas instancias califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

Asimismo, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 31 señala que la calificación es la evaluación integral de los títulos presentados al Registro con el objeto de determinar la procedencia de su inscripción, con la precisión de que en el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

El artículo 32 de la misma norma establece los alcances de la calificación registral, señalando lo siguiente:

“El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

(...)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato (...).”

<sup>1</sup> Artículo 2011 del Código Civil (primer párrafo): Principio de rogación y legalidad:

“Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (...)”.

2. Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la actualización de datos consistente en consignar el número de documento de identidad (DNI) que corresponde a Arnoldo Jesús Rosas Fernández en lugar del número de pasaporte, en las partidas electrónicas N° 13591157, 13591165 y 13591176 del Registro de Predios de Lima.



El registrador denegó la inscripción señalando que la actualización del tipo y número de documento de identidad no es un acto inscribible en el Registro de Predios, de conformidad con lo regulado en el artículo 2019 del Código Civil.

Corresponde en consecuencia analizar si la actualización de datos del titular registral consistente en el cambio del documento de identidad, constituye o no un acto inscribible en el Registro de Predios.

3. La doctrina es partidaria del principio de tipicidad del contenido del Registro; así, sólo los actos o hechos que dispongan las leyes se considerarán como inscribibles, de tal modo que la tipicidad no queda al arbitrio de los particulares o del registrador.

De este modo, los actos susceptibles de acceder al Registro de Predios y con ello, gozar de los efectos y de la protección que éste otorga, como la publicidad, la legitimación o la fe pública registral, entre otros, se encuentran contemplados principalmente en el artículo 2019 del Código Civil, y en otras normas especiales<sup>2</sup>.

Por regla general, podrán incorporarse al Registro los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten derechos reales sobre inmuebles, tal como lo establece el literal a) del mencionado artículo 2019 del Código Civil, ello en razón de que por su propia naturaleza los derechos reales son oponibles *erga omnes*, lo cual se efectiviza con la publicidad que brinda el Registro. Como excepción, la misma norma establece expresamente que pueden registrarse actos de naturaleza obligacional tales como el contrato de opción, los pactos de reserva de propiedad, los contratos de arrendamientos, entre otros.

Al respecto, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que éste es un registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales.

Lo expuesto se sustenta en que siendo el Registro un mecanismo de seguridad que publicita con carácter *erga omnes* derechos y situaciones jurídicas que por naturaleza son oponibles frente a terceros (con el fin de que los destinatarios de esta publicidad utilicen la información para tomar decisiones adecuadas en la contratación reduciendo sensiblemente los costos), se hace imprescindible tener certeza de antemano sobre los actos que publicita.

<sup>2</sup> Al respecto, tenemos que el bloqueo registral se encuentra previsto en el Decreto Ley 18278; la caducidad de medidas cautelares, de ejecución y de gravámenes está regulada en la Ley 26639; la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la junta de propietarios por la Ley 27157 y demás normas ampliatorias y reglamentarias.

## RESOLUCIÓN No. 2433-2018-SUNARP-TR-L

4. El artículo 2019 del Código Civil señala que son inscribibles en el Registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

Como puede apreciarse, la actualización de datos de identidad de un titular registral no ha sido contemplada como acto inscribible en la norma precitada ni en otro dispositivo normativo.

5. Respecto de los datos relevantes que deben constar en el asiento, 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:

“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. (...)”. El subrayado es nuestro.

De la norma citada se advierte que el número de documento de identidad 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 si en el transcurso del tiempo el número del documento de identidad es cambiado deba procederse a registrar dicho cambio.

Al respecto debe tenerse en cuenta que el Registro de Predios es un registro jurídico en el que se inscriben los actos o derechos que recaen



sobre predios. No es un registro de estado civil, lo cual es de competencia del RENIEC - Registro Nacional de Identificación y Estado Civil.<sup>3</sup>

En consecuencia, corresponde **confirmar** la tachada sustantiva formulada por la primera instancia.

Interviene el vocal (s) Gustavo Rafael Zevallos Ruete, autorizado mediante Resolución N° 229-2018-SUNARP/PT del 11/09/2018.


Estando a lo acordado por unanimidad;


## VII. RESOLUCIÓN


**CONFIRMAR** la tachada sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese.**

  
**WALTER JUAN POMA MORALES**  
Presidente de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

  
**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
Vocal del Tribunal Registral

  
**GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE**  
Vocal (s) del Tribunal Registral



Resoluciones 2018/1795409-2018.docx  
p.jdeza

---

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