

Acta General del Primer Diálogo con el Tribunal Registral Modalidad Virtual

Fecha: 05/02/2020

Lugar: Cuarto piso de la Av. Rebagliati N° 561 – Jesús María, Lima

Siendo las 15:00 p.m, se da inicio al evento denominado Primer Diálogo con el Tribunal Registral Modalidad Virtual con la participación de 17 asistentes agrupados de la siguiente manera:

1. Mesa número 1:

Tema 1: Requisitos para la inscripción de una habilitación urbana de oficio

Elena Vásquez Torres
Karina Soledad Figueroa Almengor
Jorge Luis Alvitez Temoche
Giovanna Torrecilla Pérez
Claudia Lisset Angulo Díaz
Alex Díaz Yoplac
Gustavo Rafael Zevallos Ruete
Erika Rospigliosi Caso
Miriam Mónica Salvatierra Prado
Mercedes Del Carmen Alva Chacón

2. Mesa número 2:

Tema 2: Procedencia de inscripción de la actualización del documento de identidad de los titulares registrales

Pedro Álamo Hidalgo
Contreras Castro, Emilce
Monsalve Arrospide, Enrique
Sosa Vivanco, Jessica
Uribe Garcia, Mariella
Brigitte Yolanda Bezada Ballona
Sofía Roman Bullon

A continuación, mencionaremos los temas a tratar en el presente evento:

1. Tema 1: Requisitos para la inscripción de una habilitación urbana de oficio
 - Expositor: Karina Soledad Figueroa Almengor
2. Tema 2: Procedencia de inscripción de la actualización del documento de identidad de los titulares registrales
 - Expositor: Emilce Contreras Castro

Después de mencionar los temas a tratar en el presente evento pasamos a desarrollo de la actividad.

I. PRIMER TEMA: Requisitos para la inscripción de una habilitación urbana de oficio

• Planteamiento del tema:

Analizar y unificar criterios respecto a los requisitos necesarios para la inscripción de las Habilitaciones Urbanas de oficio, considerando que el *Decreto Supremo N° 029-2019-Vivienda incrementa requisitos y no realiza distinción entre la habilitación de la totalidad del predio registrado o sobre parte de éste.*

Conforme señala la Resolución N° 262-2019-SUNARP-TR-A: "Para efectos de la inscripción de la habilitación urbana de oficio en el Registro deberá presentarse copias certificadas de la resolución municipal que la aprueba, así como del expediente sustentatorio expedidas por la autoridad municipal que declara habilitado un predio registrado como rústico. Cuando la habilitación urbana de oficio recae sobre parte del predio matriz, deberá procederse con la independización del área habilitada, para lo cual el artículo 48 del RIRP exige la presentación de la resolución acompañado de los planos y memoria descriptivas del área a independizar como del área remanente".

De los considerandos de la indicada resolución se advierte lo siguiente:

"El documento por excelencia que reconoce y/o aprueba una habilitación urbana de oficio es la resolución municipal, cuyo contenido determinará en principio el área habilitada y la descripción del predio objeto del procedimiento, así como el cuadro de áreas de la habilitación".

"(...) la resolución municipal aprobará los planos que conforman el expediente técnico, que vienen a ser los planos de ubicación y localización del terreno matriz, plano perimétrico y plano de lotización, entre otros; lo que lleva a señalar que los planos forman parte de la resolución en tanto su aprobación proviene de ella".

"(...) la habilitación urbana de oficio constituye un procedimiento excepcional (...) ya que su inicio no depende de la voluntad o participación del interesado sino de la propia autoridad municipal".

"De acuerdo a lo señalado, tenemos que para la inscripción de la habilitación urbana de oficio se tiene que acompañar copias certificadas de la siguiente documentación:

La resolución de la municipalidad.

Los planos de ubicación y localización; perimétrico y topográfico; de lotización; y el que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.

La memoria descriptiva."

Al establecerse en la norma planos de lotes ocupados y alturas de las edificaciones existentes como requisito para la inscripción registral sería conveniente unificar criterios sobre si la información contenido en éstos, será inscribible.

De lo expuesto concluimos lo siguiente:

El Reglamento de inscripciones requiere ser actualizado, adecuándolo a las modificaciones existentes en la normatividad especial, en este caso la Ley N° 29090 y su reglamento

No obstante lo indicado en la primera conclusión, existen algunos requisitos como solicitar el Padrón de ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz, que considero

no deberían ser requeridos por el Registro para inscribir la habilitación urbana de oficio, pues pese a que la inscripción individual de lotes puede ser gestionada por poseionarios, y que incluso en los casos de coposesión basta el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos. Este es un aspecto que corresponde ser evaluado en sede municipal y no registral y de ser el caso considerado en la Resolución municipal que adjunte.

Respecto del requisito: Plano que indica los lotes ocupados y altura de las edificaciones existentes.

La duda es si este será solo un requisito a requerir para que se archive en el registro o se realizará alguna inscripción, dado que los predios se encuentran en zona urbana consolidada, esto es que cuentan con edificaciones o servicios públicos.

El hecho que los planos solo indiquen la altura, no incluye la descripción de ambientes o los presupuestos para inscribir la declaratoria de fábrica de los predios.

¿Se inscribirá la altura de cada lote?

Al establecerse en la norma que los planos de lotes ocupados y alturas de las edificaciones existentes son requisito para la inscripción registral, sería conveniente unificar criterios sobre si la información contenido en éstos, será inscribible.

Informe técnico legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana. Asimismo, debe indicar de forma expresa que no se encuentra incurso en las prohibiciones descritas en el artículo 45. (No advierto posible dificultad en la calificación registral).

• **Fuente jurídica:**

- El TUO de la Ley 29090.
- Los artículos 21 y 49 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA
- El artículo 48 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- La Resolución N° 262-2019-SUNARP-TR-A del Tribunal Registral.

• **Palabras claves:**

Habilitación urbana de oficio / requisitos de inscripción.

• **Propuestas o acuerdos planteados por el grupo de trabajo a través del Foro virtual:**

El debate en el Foro virtual generó la propuesta siguiente:

Para la inscripción de la habilitación urbana de oficio no debe exigirse el plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes ni el padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.

Argumentos a favor y en contra de la propuesta en el Foro virtual:

La Registradora Pública **Gladys Raquel Ávila Gonzales** precisa lo siguiente:

Del tema materia de debate, y de las Resoluciones del Tribunal citadas, entre ellas la 639-2019-SUNARP-TR-A, se señala que para la inscripción de la habilitación urbana de oficio se tiene que acompañar copias certificadas de la siguiente documentación, entre otros:

Resolución Municipal

Planos de ubicación y localización perimétrico y topográfico, de lotización y que el indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes

Memoria Descriptiva

Respecto del requisito referido al plano que indica los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes, estimo es información relativa a sustentar que se está habilitando por estar en zona urbana consolidada que cuenta con edificaciones; sin que ello signifique que esta información conlleve a su inscripción como una fábrica pues no se cuentan con los presupuestos para ello.

Bajo esa premisa considero que no es relevante su publicidad a través de un asiento de inscripción.

A continuación, la Registradora Pública (e) **Claudia Lisset Angulo Díaz** precisó que además de la Resolución Municipal, tanto para la habilitación de área total o parcial deben adjuntarse la documentación técnica firmada por el funcionario municipal, así como por profesional técnico que lo aprueba prevista D.S N°029-2019-Vivienda y el agregado que propongo en negrita tal como:

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz (**ó la parte del predio habilitada en caso se trate de parte de un inmueble y plano de área remanente**) con coordenadas UTM.
- Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.
- Planos de lotización, vías, aceras, bermas, áreas de equipamiento y aportes.
- Memoria descriptiva.

Dicha documentación, va a coadyuvar a verificar la adecuación del título con la partida registral.

Respecto a los requisitos Informe técnico legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana. con la indicación de forma expresa que no se encuentra incurso en las prohibiciones descritas en el artículo 45, plano que indica los lotes ocupados y altura de las edificaciones existentes y padrón de ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz, considero que no se deberían presentar al Registro, por cuanto dichos documentos corresponden al procedimiento regular interno de evaluación que la administración ha efectuado para emitir la resolución que contiene el acto administrativo de habilitación urbana, ello acorde con el precedente sobre calificación de actos administrativos.

La doctora **Elena Vásquez Torres**, Vocal del Tribunal Registral, que participa como moderadora en la presente actividad, solicita a la Registradora Pública Karina Soledad Figueroa Almengor, que precise su propuesta sobre el tema que se está debatiendo.

Karina Figueroa, señala que son dos requisitos respecto de los cuales he planteado la problemática, para cuyo efecto indica lo siguiente:

Primero, respecto a si debemos solicitar el padrón de ocupantes exigible según el Decreto Supremo N° 29-2019-VIV. Considero que ello no debería ser requerido en instancia registral sino evaluado y requerido en sede municipal como parte de su procedimiento, dado que nosotros no calificamos posesión u ocupación.

Además de requerirlo, entiendo que sería en todos los casos habilitación urbana total o parcial y sea la habilitación urbana gestionada por propietarios, poseionarios, ocupantes, personas jurídicas que los agrupe pues la norma no ha efectuado diferencia alguna.

De requerir el padrón como requisito para inscribir la habilitación urbana de oficio, probablemente genero problemas cuando se solicite la independización, pues puede ocurrir que algún poseionario pretenda que en virtud del padrón se le inscriba algún derecho y nosotros inscribimos titularidades registrales.

Cabe precisar que dichos requisitos no podrían ser considerados “de forma” por cuanto no generan efectos registrales, por cuanto están referidos a actos de ocupación que no son inscribibles, por otro lado la inscripción de los planos de altura tampoco generan efectos registrales por cuanto el acto idóneo para publicitar una edificación es la declaratoria de fábrica.

El segundo cuestionamiento es sobre requerir los planos de altura, entiendo que la habilitación urbana de oficio se realiza sobre zona consolidada es decir cuenta con lotes edificados, sin embargo es necesario saber si el requerir planos de altura significará que consignemos en cada lote el número de pisos con los cuales cada lote cuenta. De publicitarse ello es probable que traiga como consecuencia que ya no se solicite por ejemplo las inscripciones de declaratorias de fábrica.

Mi posición es que se inscriba solo la habilitación urbana y si se va incluir la inscripción de pisos en la habilitación, cumpla con los requisitos de una declaratoria de fábrica pero ello complicaría más la inscripción de la habilitación urbana de oficio.

Ya vía habilitación urbana de oficio se puede inscribir rectificación de áreas linderos y medidas perimétricas si se busca inscribir también declaratoria de fábrica considero que debería adicionarse otros requisitos, caso contrario no requerirse los planos de altura.

La doctora Elena Vásquez Torres señala que para ayudar a la discusión presenta las normas involucradas del D. S. N° 029-2019-VIVIENDA, referida a la Habilitación Urbana de Oficio:

Artículo 49.- Inscripción Registral

49.1 Por el simple mérito de la Resolución expedida, la Municipalidad solicita la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio, que dispone el cambio de uso de rústico a urbano del predio matriz. Para tales efectos, presenta ante el Registro de Predios copias de la mencionada Resolución, así como de los documentos indicados en los literales b) y c) del artículo 46 del Reglamento, los que constituyen el título de inscripción.

49.2 La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseionarios. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos, de acuerdo al artículo 24 de la Ley.

Artículo 46.- Expediente técnico de la Habilitación Urbana de Oficio.

46.1 El expediente técnico elaborado por el órgano responsable, contiene como mínimo los siguientes documentos:

b) Informe Técnico - Legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser

objeto de habilitación urbana de oficio, cumpliendo lo establecido en los artículos 24 de la Ley y 44 del Reglamento. Asimismo, debe indicar, de forma expresa, que no se encuentra inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento.

c) Documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, así como por profesional técnico:

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.
- Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.
- Plano de lotización que contiene el perímetro del terreno; la lotización, las vías, aceras y bermas; áreas de equipamientos de ser el caso y la identificación de los terrenos que físicamente han sido destinadas a aportes que pueden ser materia de comunicación a las entidades públicas beneficiadas.
- Plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.
- Memoria descriptiva.
- Padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.

El Registrador Público **Alex Diaz Yoplac** interviene precisando que: respecto al padrón de ocupantes, considero que no debe ser solicitado en sede registral; puesto que no habría manera de verificar y confrontar dicha información, no teniendo trascendencia registral. Es un tema netamente municipal.

Con relación al plano de altura, soy de la misma opinión no tiene trascendencia registral; pues existe el procedimiento de declaratoria de fábrica con requisitos específicos para inscribir la edificación.

Luego la proponente del tema en debate Karina Figueroa interviene precisando lo siguiente: Por lo indicado considero que no se debería requerir en instancia registral ni el padrón de ocupantes ni los planos de altura en sede registral y la duda surgió porque estos requisitos son expresamente establecidos en un Decreto Supremo considerando necesario conocer la posición del Tribunal Registral y de Registradores públicos para unificar criterios.

El Registrador Público **Jorge Luis Alvitez Temoche** comenta lo siguiente: Si bien es cierto el artículo 29 del D.S. 029-2019-VIVIENDA establece como requisitos para la inscripción de la habilitación urbana de oficio a la resolución municipal y los documentos indicados en los literales b) y c) del artículo 46 de dicha norma (entre ellos, el plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes así como el padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro de la matriz); considero que estos no son relevantes para la calificación registral, puesto que lo que se pretende con dicha inscripción es que cambie la naturaleza del predio (de rústico a urbano).

El plano de los lotes ocupados, las alturas de las edificaciones y el padrón de ocupantes son documentos que forman parte del expediente de habilitación urbana de oficio, los cuales serán evaluados por la municipalidad a efectos de determinar si resulta procedente o no; además, debe considerarse que estos documentos ya estaban considerados como parte de los requisitos del expediente a evaluar por la municipalidad sin que hayan sido exigibles en sede registral, tal como lo establecía el D.S. 008-2013-VIVIENDA.

Finalmente, debe considerarse que el Decreto Legislativo N° 1426 (el cual motivó la promulgación del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA) tiene por finalidad simplificar los procedimientos administrativos de los procedimientos de habilitaciones urbanas y

edificaciones, por lo que carecería de sentido que una norma con dicha finalidad establezca mayores requisitos que no tienen mayor incidencia en el acto que se pretende publicitar (habilitación urbana de oficio).

La Registradora Pública **Erika Rospigliosi Caso**, comenta lo siguiente: Conforme al Art. 49 del DS N° 029-2019-VIVIENDA constituye el título de inscripción para la habilitación urbana de oficio, tanto la resolución como los documentos indicados en los literales b) y c) del Art. 46; sin embargo, conforme se ha planteado, considero que no deberían estar incluido entre los requisitos a presentar a Registros: Informe técnico legal, plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones ni el padrón de los ocupantes, pues dichos documentos están previstos básicamente para que la Municipalidad evalúe si corresponde o no otorgar la habilitación (procedimiento al interior de la Municipalidad), mas no coadyuva a la calificación registral.

Asimismo, la Registradora Pública **Giovanna Torrecilla Pérez**, precisa lo siguiente: Respecto al tema de debate sobre los requisitos establecidos para la habilitación urbana de oficio, considero que lo dispuesto en el artículo 49 del D.S. 029-2019-Vivienda respecto de los documentos que se deben presentar al Registro para la inscripción no modifica los aspectos de calificación que se debe aplicar en la habilitación urbana de oficio. En todo caso de acuerdo con la norma el título debe contener los documentos que el citado artículo establece, no implicando ello que todos los documentos a que dicho artículo alude deban ser objeto de calificación.

En ese sentido, el acto administrativo que se califica e inscribe es la aprobación de la habilitación urbana plasmado en la resolución municipal que aprueba el acto, y en relación a los planos aprobados, estos serán relevantes en la medida que grafiquen el terreno inscrito (plano de ubicación-perimétrico) y el trazado de la habilitación (plano de trazado y lotización).

Los demás documentos a que hace referencia el citado Art. 49 son documentos conformantes del expediente técnico que se presenta ante la municipalidad, que de figurar en el título no tendrían que ser materia de calificación.

Concuerdo asimismo con la opinión de la Dra. Raquel Ávila, respecto a que los planos de edificación y altura no generan efecto alguno en relación a que se consideren como vinculados al acto de declaratoria de fábrica sino que son aspectos evaluados por la municipalidad para determina la procedencia de la habilitación urbana de oficio por configurar zona urbana consolidada (Art. 24 de la Ley 29090 y Art. 41.3 del D.S. 029-2019-VIVIENDA)

La Registradora Pública Karina Figueroa indica: en efecto se supone que las normas deberían simplificar el procedimiento, pero ello no se dio en la regulación del artículo 49 y se ha generado un inconveniente pues siendo que los poseionarios también podrán gestionar la independización de lotes con el 50% +1. La pregunta es si nosotros necesitaremos del libro padrón en esa etapa o necesitaremos un documento municipal al respecto.

Para concluir el debate, la doctora Elena Vásquez precisa lo siguiente: Luego de la discusión tenemos que por las opiniones vertidas en este Foro NO debe exigirse en sede registral para la inscripción de la habilitación urbana de oficio:

- El plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes, y
- El padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.

Indica además: Comparto la misma opinión, porque debemos tener en cuenta que si bien una norma legal señala esos requisitos, también debe tenerse en cuenta en la evaluación de la aplicación del principio de legalidad, los alcances de la calificación registral. No tiene objeto alguno incluir requisitos en los actos inscribibles que no coadyuvan con los fines del registro.

Antes de la votación algunos participantes hacen las siguientes precisiones:

Giovanna Torrecilla señala: Considero que en tanto se encuentre vigente lo dispuesto en el artículo 49 del D.S. 029-2019-VIVIENDA, debe darse cumplimiento a lo establecido en el Art. 49.1 de la citada norma. Por lo que mi voto sería por el NO en relación al punto sometido a votación.

La doctora Elena Vásquez indica: Estimados participantes, preciso que si el usuario presenta tales documentos no hay problema, simplemente no se califica. Pero si no se presentan, entonces, no debe exigirse.

Erika Rospigliosi precisa: En este caso, siendo que el Art. 49 del DS N° 029-2019-VIVIENDA establece los documentos que constituyen el "título de inscripción", considero que sí deben ser presentados al Registro, pues existe una norma expresa que así lo dispone. Lo conveniente sería la modificación del citado artículo, a efectos de que ingresen al Registros los documentos necesarios que sustenten inscripciones y no toda la documentación que avala el acto administrativo expedido por determinada entidad.

Miriam Salvatierra Prado indica que votará en contra porque los documentos siguientes:

- El plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes y
- El padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.

Estos documentos deberán tomarse como parte de los requisitos que la municipalidad en su momento evaluó y genero al acto administrativo, no debiendo modificar la presentación de dichos documentos los aspectos de calificación del I registro del acto de habilitación urbana de oficio.

El resultado de la votación en el Foro virtual N° 1 fue el siguiente:

Votación de la propuesta del Foro 1	
A FAVOR	8
EN CONTRA	3
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	SI
Desaprobado	No

En consecuencia, el criterio aprobado en el Foro virtual N° 1 es el siguiente:

“Para la inscripción de la habilitación urbana de oficio no debe exigirse el plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes ni el padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz”.

- **Debate y acuerdo plenario (fase presencial), respecto del tema N° 1:**

El criterio propuesto en el plenario sometido a votación es el siguiente:

“Para la inscripción de la habilitación urbana de oficio no debe exigirse el plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes ni el padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz”.

El resultado de la votación plenaria ha sido el siguiente:

Votación de la propuesta plenaria	
A FAVOR	12
EN CONTRA	10
ABSTENCIÓN	-
Aprobado	SI
Desaprobado	No

El acuerdo plenario aprobado es el siguiente:

“Para la inscripción de la habilitación urbana de oficio no debe exigirse el plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes ni el padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz”.

II. SEGUNDO TEMA: Procedencia de inscripción de la actualización del documento de identidad de los titulares registrales.

- **Planteamiento del tema:**

Masivamente los usuarios solicitan la actualización de los documentos de identidad de los titulares registrales que figuran en las partidas de predios bajo motivaciones diversas, tales como la facilitación de las inscripciones posteriores en las que intervengan con tales documentos, y no sean afectados, de ser el caso, con observaciones respecto a su identificación. Respecto a tales actos, algunos registradores han tachado sustantivamente los títulos considerando que no son pasibles de inscripción ya que el artículo 2019 del

Código Civil y el inciso d) del artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no prevén tal acto como registrables. Por su parte, la segunda instancia registral a la fecha ha emitido dos posiciones. La primera reconociendo la procedencia de la inscripción bajo los alcances del artículo 85 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, mientras que la segunda posición deniega la inscripción de tales actualizaciones manifestando que el Registro de Predios es un registro jurídico en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios, no siendo un registro civil cuya competencia corresponde a la Reniec.

• **Fuente jurídica:**

- Artículo 2019 del Código Civil.
- Artículo 13 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Artículos 50 y 85 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Respecto a la postura que reconoce a la actualización de documento de identidad, la condición de acto susceptible de inscripción, se encuentra la Resolución N° 2346-2019-SUNARP-TR-L del 12/9/2019.
- Respecto a la postura que considera a la actualización de documento de identidad como no inscribible se encuentra la Resolución N° 2433-2018-TR-L del 15/10/2018.

• **Palabras claves:**

Inscripción de datos del DNI.

• **Propuestas o acuerdos planteados por el grupo de trabajo a través del Foro virtual N° 2:**

El debate en el Foro virtual generó las propuestas siguientes:

A. Es factible la actualización del documento de identidad en las partidas registrales. (Res.2346-2019-SUNARP-TR-L de 12/9/2019).

B. No es factible la actualización del documento de identidad en las partidas registrales. (Res. 2433-2018-SUNARP-TR-L de 15/10/2018).

Argumentos a favor y en contra de las propuestas en el Foro virtual N° 2:

Respecto al tema propuesto la Registradora Pública **Sofía Román Bullón**, considera: que sí debería inscribirse la actualización del documento de identidad, ello de conformidad con el 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, creo por el mismo tráfico jurídico se 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

esquela de observación donde se le solicite la presentación de un documento fehaciente que acredite que se trata de la misma persona.

El Registrador Público **Enrique Fernando Monsalve Arróspide**, precisa lo siguiente: veo en el presente tema, una interpretación del Tribunal, si bien contradictoria, debe de tenerse presente un aspecto, si la interpretación del Art. 2019 del Código Civil, es amplia o restringida, respecto a la rectificación del documento de identidad, así como la probable confusión con el RENIEC.

Si el Registro sólo publicitara nombres, al igual como la ficha, o los tomos, la actualización de los documentos de identidad es irrelevante. Comparto con la posición contenida en el punto 11 de la Resolución N° 2346-2019-SUNARP-TR-L, que la información del documento de identidad, es relevante.

Es un error lo contenido en el punto 5 de la Resolución N° 2433-2018-SUNARP-TR-L, al señalar que es irrelevante, porque bajo ese contexto, efectivamente no es un registro como la RENIEC, pero se permite tener una información más real, cerrando en posible la brecha entre lo registral y lo extrarregistral, y brindar una publicidad más precisa.

La Registradora Pública **Jessica Giselle Sosa Vivanco**, indica lo siguiente: con relación al tema propuesto soy de la opinión que acceder a la inscripción de actualización de datos como documento de identidad, nacionalidad, etc. generaría que se extiendan una serie de asientos que solo haría más extensa la partida registral y que no está relacionado propiamente al predio en sí.

La diferencia del documento de identidad o de la nacionalidad del propietario no puede ser materia de observación, si es que por ejemplo no hay discrepancias respecto del nombre; en todo caso queda alguna duda de la identidad de este, bastará con que se presenten documentos que permitan establecer elementos de conexión en la identidad, pero no necesariamente tendría que extenderse un asiento que lo aclare.

La proponente del tema en debate, **Emilce Contreras Castro**, precisa: considero 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 Registradora Pública Encargada **Brigitte Yolanda Bezada Ballona** señala: De la lectura de la Res. N°02346-2019 Sunap TR-L que resuelve procedente la actualización de documento de identidad del titular registral y la Res. N°2433-2018-Sunarp-TR-L en donde se concluye que no está contemplado como un acto inscribible la actualización del documento de identidad; considero que la postura contenida en la Resolución citada en primer lugar deberá poner término a éste tema en discusión.

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.

La visión de la Sunarp, debe comprender un servicio público accesible, que garantice la

seguridad jurídica del tráfico inmobiliaria y/o las contrataciones, aspecto considerado por la Res. N°02346-2019 Sunap TR-L.

Cabe resaltar que mi postura a favor de la inscripción de la actualización del documento de identidad del titular radica en que, sin bien señala en 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. Considero que 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 existes 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.

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.

El doctor **Pedro Álamo Hidalgo**, Vocal del Tribunal Registral y moderador de la presente actividad precisa: si conforme al art. 85 del RGRP y el art. 15 del RIRP podemos rectificar el estado civil de un titular registral, y teniendo en cuenta que el estado civil también está a cargo del RENIEC, ¿por qué no podemos rectificar el DNI?

El Registrador Público **Enrique Fernando Monsalve Arróspide**, replica e indica: lamentablemente, hay elementos que debe tenerse en cuenta, y es el deficiente sistema que, por cada asiento, genera una hoja. Si fuese como los tomos o fichas, no habría ese problema. Aparte, saben bien que el crecimiento de la ciudad trae consigo el crecimiento de la población, y por lo tanto, genera duplicidades de nombres.

Muchas veces cuando uno va al aeropuerto, por ejemplo, los confunden con los requisitoriados a tienen que pasar un momento complicado al tratar de acreditar que no es la misma persona.

Las titularidades de los inmuebles deben tener elementos que permitan evitar las suplantaciones, y por ello la información debe ser la más completa posible.

Aparte, no te olvides en el caso de los nacionales casados en el extranjero, si bien son casados, pero si no realizan los trámites dentro de los consulados para el reconocimiento del matrimonio en el extranjero, el bien tiene la calidad de copropiedad y no de propiedad de la sociedad de gananciales.

El doctor Pedro Álamo Hidalgo precisa: El art. 75 del RGRP regula las inexactitudes registrales y su rectificación. La pregunta es:

¿El asiento registral donde consta el documento de identidad de un titular registral puede o no ser objeto de rectificación?

No es que a cada rato se va a actualizar el documento de identidad. Se trata de situaciones donde por ejemplo los administrados se han identificado en los títulos con el número de pasaporte o el carnet de las fuerzas policiales o fuerzas armadas, y solicitan la actualización porque quieren celebrar actos jurídicos sobre sus predios (actos de disposición).

El resultado de la votación en el Foro virtual N° 2 fue el siguiente:

Votación de la propuesta del Foro 2	
Propuesta "A"	6
Propuesta "B"	1
Abstención	-
Aprobada la propuesta "A"	SI
Aprobada la propuesta "B"	No

En consecuencia, el criterio aprobado en el Foro virtual N° 2 es el siguiente:

"Es factible la actualización del documento de identidad en las partidas registrales. (Res.2346-2019-SUNARP-TR-L de 12/9/2019)".

• **Debate y acuerdo plenario de la fase presencial, respecto del tema N° 2:**

En el debate plenario se sugirió una segunda propuesta alternativa al criterio aprobado por el grupo N° 2 del Foro Virtual N° 2.

El criterio propuesto en el plenario sometido a votación es el siguiente:

1. "Es factible la actualización del documento de la identidad en las partidas registrales. (Res.2346-2019-SUNARP-TR-L de 12/9/2019)".
2. "Es procedente la inscripción de la actualización de los datos relevantes de la identidad de la persona en mérito de documentos fehacientes".

El resultado de la votación plenaria ha sido el siguiente:

Votación plenaria	
Propuesta N° 1	7
Propuesta N° 2	11
Abstención	-
Aprobada la propuesta N° 1	No
Aprobada la propuesta N° 2	Si

El acuerdo plenario aprobado es el siguiente:

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

La doctora Rosario Guerra, Presidente del Tribunal Registral, moderadora del presente plenario, dispone a sugerencia de algunos participantes, que la propuesta plenaria N° 1 del segundo tema, con votación minoritaria y no aprobada por el plenario de este Diálogo con el Tribunal Registral, será llevada al pleno del Tribunal Registral para su debate.

Siendo las 17:00 p.m. del día 05 de febrero del año 2020, se da por concluido el presente Primer Diálogo con el Tribunal Registral Modalidad Virtual, suscribiendo la presente acta los participantes que aparecen a continuación.