



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 323 - 2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 28 de junio del 2023

SOLICITANTE: Abogado certificador, Juan Santos Díaz Flores

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. 2023-190.

PROCEDIMIENTO: Reconstrucción de Títulos.

TEMA: Improcedencia de reproducción de título.

VISTO:

El Oficio N° 264-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SDMP del 30.05.2023 del abogado certificador de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Juan Santos Díaz Flores, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, mediante el documento de visto, aclarado por el Oficio N° 39-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SDMP/ARCH del 09.06.2023, se informó a la Unidad Registral que el **título N° 5464 del 28.12.1922** del Registro de Predios de Lima se encuentra **incompleto**, por cuanto sólo obra la hoja de despacho.

SEGUNDO.- Que, en el **tomo diario N° 56** se ubicó el **asiento de presentación** del título N° 5464 del 28.12.1922, en el que se verifica que con dicho título se solicitó la inscripción de fábrica, observándose que se presentó un expediente judicial de reconocimiento y plano.

TERCERO.- Que, mediante el Oficio N° 39-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SDMP/ARCH el abogado certificador, Juan Santos Díaz Flores, informa que en el título N 5464 del 28.12.1922 no se observa vestigios de documentos arrancados, asimismo, remite el duplicado de dicho título, comprobándose que sólo está integrado por la **guía de despacho** en la cual se indica que se presenta un parte y plano.

CUARTO.- Que, a través del Sistema de Consulta Registral se revisó el **asiento 4** de fojas 291 del tomo 38 de la partida N° 07014836 del Registro de Predios de Lima, verificándose la inscripción de declaratoria de fábrica, respecto de edificaciones levantadas sobre un lote de terreno ubicado entre la avenida Miraflores y la calle de Huáscar, Barranco, en virtud de la declaración y el plano elaborados por el constructor Alfredo Otero, quien los reconoció el 22.12.1922 ante el juez Raúl Noriega y el actuario Villarán. Se indica en dicho asiento que el título se presentó bajo el número **5464** con fecha 28.12.1920 y que la inscripción se efectuó el 23.01.1921, sin embargo, se ha verificado que dicho título se presentó el 28.12.1922 y se registró el 23.01.1923.

QUINTO.- Que, el primer párrafo del artículo 122 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos¹ señala que: *“El servidor o funcionario que advierta la pérdida o destrucción total o parcial de un título archivado, deberá poner en conocimiento del Gerente Registral correspondiente dicha circunstancia. Dicho funcionario, previa verificación de la pérdida o destrucción así como del contenido del asiento de presentación respectivo, oficiará al Notario, autoridad judicial, administrativa u otro que pudiese tener la matriz del instrumento que dio mérito a la inscripción o el ejemplar duplicado con la anotación de inscripción correspondiente, solicitándole proporcione al Registro, dentro del plazo de 30 días de recibido el oficio, el instrumento o ejemplar duplicado que permita la reproducción respectiva”.*

SEXTO.- Que, de la norma citada se desprende que para que sea viable la reproducción de un título debe verificarse, entre otros aspectos, que los documentos presentados en el mismo **formaron parte del Archivo Registral**, lo cual permitirá comprobar la **pérdida o destrucción** de dichos documentos.

SÉTIMO.- Que, es necesario señalar que en la fecha de presentación del **título N° 5464 del 28.12.1922** se encontraba vigente el Reglamento Orgánico del Registro de la Propiedad Inmueble del 29.04.1922. Los artículos 65², 69³ y 70⁴ del mencionado reglamento establecían que los registradores sólo **conservaban** los títulos que estén referidos a **providencias judiciales que ordenen una inscripción y aquellos mediante los que se cancelen hipotecas**, debiéndose **devolver** los títulos que no reúnan dichas características después de haberlos calificado.

OCTAVO.- Que, en el presente caso se verifica que en el **título N° 5464 del 28.12.1922** se presentó un expediente judicial que contiene una declaración y un plano reconocidos ante un juzgado, para

¹ Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN de fecha 18.05.2012.

² Art. 65. *Para que, en virtud de providencia judicial, pueda extenderse cualquier asiento en el Registro, debe expedirse el juez, por duplicado, el mandamiento correspondiente.
El Registrador devolverá uno de los ejemplares al juez que se lo haya dirigido, o al interesado que lo haya presentado, con anotación firmada por él, en que conste que se ha cumplido la orden judicial; y conservará el otro ejemplar en su oficina con otra anotación igual a la que haya puesto en el ejemplar devuelto, y rubricada por él.
Estos documentos se archivarán en legajos numerándolos en el orden en el orden de su presentación.”*

³ Art. 69. *Los Registradores conservarán numerados y en legajos, los títulos de cualquier especie, en cuya virtud cancelen total o parcialmente alguna hipoteca, poniendo previamente en ellos la anotación a que se refiere el artículo anterior.*

⁴ Art. 70. *Los demás títulos que se presenten al Registrador, serán devueltos por éste a los interesados con la anotación prevenida en el artículo 67, después de haber hecho de ellos el uso que corresponda.*

la inscripción de una declaratoria de fábrica. Dicha documentación no formó parte del archivo registral, toda vez que no reunía las características que estipulaban los artículos 65 y 69 del antiguo reglamento para su conservación, sino que fue devuelta conforme lo establecía el artículo 70 de dicho reglamento y por ende no se archivó. En tal sentido, al no comprobarse la pérdida o destrucción de aquella documentación que no formó parte del archivo registral, **no procede** la reproducción de los documentos presentados en el aludido título.

NOVENO.- Que, conforme a lo expuesto en el cuarto considerando, al haberse observado que en el asiento 4 de fojas 291 del tomo 38 de la partida N° 07014836 se cometió un error en cuanto a la fecha de presentación del título N° 5464 y a la fecha de su inscripción, corresponde que se evalúe la rectificación de dicho asiento.

De conformidad con lo dispuesto en el literal j) del artículo 45 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 155-2022-SUNARP/SN del 26.10.2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- **DECLARAR** improcedente la reproducción de los documentos presentados en el **título N° 5464 del 28.12.1922** del Registro de Predios de Lima.

ARTÍCULO SEGUNDO.- **REMITIR** copia certificada de la presente resolución a la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble a efectos de que se designe al registrador público encargado de evaluar la procedencia de la rectificación del asiento 4 de fojas 291 del tomo 38 de la partida N° 07014836 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo expuesto en el noveno considerando.

ARTÍCULO TERCERO.- **REMITIR** copia certificada de la presente resolución al Jefe del Archivo de Títulos y al abogado certificador Juan Santos Diaz Flores.

Regístrese y comuníquese.-

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL
ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE LIMA – SUNARP

AHS/fpa