



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 381 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 04 de agosto del 2023

SOLICITANTE: Abogado certificador, Juan Santos Díaz Flores

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. N° 129-2023-UREG

PROCEDIMIENTO: Reproducción y reconstrucción de título archivado.

TEMA: Improcedente la reproducción de los documentos presentados en el título.

VISTO:

El Oficio N° 033-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SDMP/ARCH de fecha 17 de abril de 2023, remitido por el abogado certificador de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Juan Santos Diaz Flores, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, mediante el oficio de visto se informa a la Unidad Registral que el título archivado N° 1282 de fecha 03 de abril de 1922 del Registro de Predios de Lima se encuentra incompleto, por cuanto sólo obra la hoja de despacho.

SEGUNDO.- Que, revisado el asiento de presentación del título N° 1282 del 03 de abril de 1922, se aprecia que se solicitó al registro la inscripción de una rectificación de área e inscripción de fábrica.

TERCERO.- Que, con el oficio de visto, se remite la copia del título N° 1282 del 03 de abril de 1922, observándose que sólo está integrado por la guía de despacho en la que se indica que se presentó un expediente, un planos y una memoria descriptiva.

CUARTO.- Que, a través del Sistema de Consulta Registral, se revisaron los asientos 5 y 6 de fojas 275 y 276 del tomo 170 que continúa en la partida N° 11112648 del Registro de Predio de Lima, verificándose en el asiento 5 una rectificación de área y en el asiento 6 una declaratoria de fábrica, del predio ubicado en la esquina formada por la calle General Pershing y Gonzales Prada N° 230 del distrito de Miraflores, en virtud a un plano y memoria descriptiva, los cuales fueron elaborados por el constructor Manuel F. Carcelén, quien los reconoció el 13 de marzo de 1922 ante el juez de primera instancia de Lima, Federico Pflucker y el actuario Leoncio Aspauza. Dichos asientos se extendieron en mérito al título N° 1282 del 03.04.1922.

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 materia de estudio se encontraba vigente el Reglamento Orgánico del Registro de la Propiedad Inmueble del año de 1905. Los artículos 64², 68³ y 69⁴ 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° 1282 del 03.04.1922, se presentó un expediente judicial que contiene un plano y memoria descriptiva reconocidos ante un juzgado,

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

² Art. 64. *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. 68. *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. 69. *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.*

para la inscripción de una rectificación de áreas y declaratoria de fábrica. Dicha documentación no formó parte del archivo registral, toda vez que no reunía las características que estipulaban los artículos 64 y 68 del antiguo reglamento para su conservación, sino que fue devuelta conforme lo establecía el artículo 69 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.

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° 1282 del 03.04.1922 del Registro de Predios de Lima.

ARTÍCULO SEGUNDO.- **REMITIR** copia certificada de la presente resolución al abogado certificador Juan Santos Díaz Flores.

Regístrese y comuníquese.-

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

AHS/abc