



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX -SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 423 - 2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 08 de setiembre del 2023

SOLICITANTE: Coordinación de Tesorería.

PROCEDIMIENTO: Reconstrucción de partidas.

TEMA: Disponer la reconstrucción directa de asientos.

VISTO:

El Informe N° 223-2022-Z.R.N°IX/UA/CTES del la Coordinación de Tesorería de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, mediante el documento de visto, se pone de conocimiento de esta Unidad Registral que en la **partida N° 07032839** del Registro de Predios de Lima se observan **páginas ilegibles**.

SEGUNDO.- Que, a través del **sistema** se revisó la partida N° 07032839, verificándose que las fojas 223 al 225 del tomo 585 se encuentran **parcialmente destruidas**. Asimismo, se revisó el **físico** del tomo 585, observándose que las referidas fojas se encuentran en mal estado.

TERCERO.- Que, en el siguiente cuadro se indicará la información de los **asientos** extendidos en las fojas 223 al 225 del tomo 585, que se encuentran en mal estado:

Fojas	Asiento	Información
223	1	Inscripción de independización a favor de Empresa Peranzures Sociedad Anónima, respecto del terreno situado en el jr. Antonio Bazo, distrito de La Victoria, en mérito al título archivado N° 388 del 01.07.1950 .

223 al 224	2	Inscripción de compraventa a favor de Ku Hop Chia, en mérito al título archivado N° 345 del 13.01.1951.
224 y 225	4	Inscripción de numeración, en mérito al título archivado N° 3159 del 03.07.1965.
225	5	Inscripción de reglamento interno, en mérito al título archivado N° 815 del 16.07.1965.
	6	Inscripción de modificación de área, en mérito al título archivado N° 815 del 16.07.1965.

CUARTO.- Que, de acuerdo al artículo 116 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, la **reproducción** de una partida registral se dispondrá cuando se cuente con el **duplicado de la partida** perdida o destruida y con la totalidad de la **información** referida a la misma, es decir, con los **títulos archivados** que generaron los asientos en la partida materia de reproducción. Por otro lado, el artículo 117 del mencionado reglamento, estipula que de **no contarse** con el duplicado de la partida y con su información, se dispondrá el inicio del procedimiento de **reconstrucción** de partidas, llevándose a cabo las acciones previstas en dicho artículo y en el artículo 118 del citado reglamento.

QUINTO.- Que, en el presente caso **no se cuenta** con el duplicado de los asientos indicados en el cuadro del tercer considerando, sin embargo, **sí se cuenta** con los títulos archivados que generaron su extensión. Tal situación no se ajusta en estricto a lo establecido en el artículo 116, que regula la **reproducción** de partidas, por cuanto no se cuenta con el duplicado de los referidos asientos, asimismo, no se ajusta a lo estipulado en el artículo 117, que norma la **reconstrucción** de partidas, toda vez que dicho artículo tiene como presupuesto no contar con el duplicado de la partida y no contar con la información de los asientos extendidos en la partida objeto de reconstrucción.

SEXTO.- Que, el numeral 1 del artículo II del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que dicha norma contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales. Asimismo, el numeral 1 del art. VIII del Título Preliminar de la referida ley dispone que: *“Las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley (...).”* En atención al citado artículo, cabe señalar que el **Principio de Eficacia**, estipulado en el numeral 1.10 del art. IV del Título Preliminar de la aludida ley, establece que *“Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados (...).”*

SÉTIMO.- Que, en el presente caso, se cuenta con la información que permite la reconstrucción de los asientos señalados en el tercer considerando, en mérito a sus títulos archivados. En ese sentido, conforme a las normas citadas en el considerando anterior, corresponde disponer directamente la **reconstrucción de los aludidos asientos**, sin necesidad de disponer el cumplimiento de los actos previos del procedimiento de reconstrucción, pues todos ellos están orientados a lograr obtener toda la información relacionada a la partida a reconstruir.

OCTAVO.- Que, asimismo, según el artículo 118 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se extenderán provisionalmente los asientos que reemplacen a los que quedaron destruidos cuando se obtenga la información que permita acreditar su anterior inscripción. No obstante, a lo indicado, en el caso particular no es aplicable dicho artículo, toda vez que la extensión de asientos provisionales se genera cuando se da inicio al procedimiento de reconstrucción, lo que no sucede en el presente caso.

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.- DISPONER directamente la reconstrucción de los asientos 1, 2, 4, 5 y 6 de fojas 223 al 225 del tomo 585 de la partida N° 07032839 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo expuesto en el sétimo considerando de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR copia certificada de la presente resolución a la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble, para que se designe al registrador público encargado de llevar adelante la reconstrucción dispuesta en el artículo que antecede.

ARTÍCULO TERCERO.- REMITIR copia certificada de la presente resolución a la Subunidad de Tesorería.

Regístrese y comuníquese.-

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX-Sede Lima
SUNARP

AHS/fpa