



# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

## ZONA REGISTRAL N° IX -SEDE LIMA

### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 424 - 2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 08 de setiembre del 2023

**SOLICITANTE:** Usuaría, Aracelli Victoria Mere Ramírez.

**EXPEDIENTE SIDUREG:** Exp. N° 2023-233.

**PROCEDIMIENTO:** Reconstrucción de partidas.

**TEMA:** Disponer la transcripción y la reconstrucción directa de asientos.

#### **VISTO:**

La solicitud ingresada con la Hoja de Trámite N° E-01-2023-064420 del 19.06.2023, de la usuaria Aracelli Victoria mere Ramírez, y;

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que, mediante el documento de visto se solicita la reconstrucción de los asientos 1, 2 y 5 de la **partida N° 07021628** del Registro de Predios de Lima, toda vez que ésta se encuentra ilegible.

**SEGUNDO.-** Que, a través del **sistema** se revisó la partida N° 07021628, observándose que las fojas 1 al 6 del tomo 198 se encuentran en mal estado, lo cual impide verificar la información de los asientos extendidos en dichas fojas. Asimismo, se revisó el **físico** del tomo 198, observándose que dichas fojas se encuentran en mal estado, sin embargo, la información extendida en las mismas se encuentra poco más legible.

**TERCERO.-** Que, en el siguiente cuadro se indicará la información de los **asientos ilegibles** extendidos en las fojas 1 al 6 del **tomo 198** de la partida N° 07021628:

Fojas	Asiento	Información
1 y 2	1	Inscripción de independización a favor de Timoteo Rojas y de Sabina Medina, respecto de un terreno ubicado frente a la calle de Larco, distrito de Miraflores, en mérito al <b>título archivado N° 646 del 22.02.1921.</b>
2	2	Inscripción de constitución de hipoteca a favor de Ciro Napanga Agüero, en mérito al <b>título archivado N° 1739 del 07.04.1937.</b>
	3	Inscripción de compraventa a favor de Julia Norvani Salazar, en mérito al <b>título archivado N° 2565 del 18.05.1937.</b>
2 y 3	4	Inscripción de cancelación de hipoteca, en mérito al <b>título archivado N° 2565 del 18.05.1937.</b>
3	5	Inscripción de declaratoria de fábrica, en mérito al <b>título archivado N° 2259 del 04.11.1941.</b>
3 y 4	6	Inscripción de constitución de hipoteca a favor de Gerald Bingham Powell Clarcke, en mérito al <b>título archivado N° 414 del 10.12.1941.</b>
4	7	Inscripción de constitución de hipoteca a favor del Banco Central Hipotecario del Perú, en mérito al <b>título archivado N° 202 del 19.10.1942.</b>
	8	Inscripción de cancelación de hipoteca inscrita en el asiento 6, en mérito al <b>título archivado N° 1117 del 19.11.1942.</b>
4 y 5	9	Inscripción de cancelación de hipoteca inscrita en el asiento 7, en mérito al <b>título archivado N° 576 del 11.08.1953.</b>
5	11	Inscripción de ampliación de hipoteca inscrita en el asiento 10, en mérito al <b>título archivado N° 1454 del 26.11.1954.</b>
5 y 6	12	Inscripción de ampliación de hipoteca inscrita en el asiento 10, en mérito al <b>título archivado N° 510 del 21.12.1955.</b>

6	13	Inscripción de ampliación de hipoteca inscrita en el asiento 10, en mérito al <b>título archivado N° 2187 del 07.03.1958</b> .
---	----	--

**CUARTO.-** Que, el artículo 114 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que, *“Cuando se deterioren determinadas fojas de los libros o fichas de inscripción y las mismas no se encuentren digitalizadas o reproducidas y exista el peligro de que desaparezca su contenido, se procederá a transcribirlas a nuevas partidas. En la partida nueva se dejará constancia del hecho de la transcripción y del tomo y folio en que corre la inscripción primitiva”*.

**QUINTO.-** Que, en el presente caso se observa que **los asientos 8, 11, 12 y 13** indicados en el cuadro del tercer considerando, se encuentran **deteriorados**, por lo que en aplicación del artículo 114 del citado reglamento, corresponde la **transcripción** de los mismos en mérito a los títulos archivados que generaron su extensión.

**SEXTO.-** 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 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.

**SÉTIMO.-** Que, en el presente caso **no se cuenta** con el duplicado de los **asientos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9** señalados 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.

**OCTAVO.-** Que, cabe señalar 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 (...)"*.

**NOVENO.-** Que, en el presente caso, se cuenta con la información que permite la reconstrucción de los **asientos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9** señalados en el cuadro del 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.

**DÉCIMO.-** 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. Sin embargo, en este caso, no sería necesaria la aplicación de 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** la transcripción de los **asientos 8, 11, 12 y 13** de fojas 4 al 6 del tomo 198 de la partida N° 07021628 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo expuesto en el quinto considerando de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER** directamente la reconstrucción de los **asientos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9** de fojas 1 al 5 del tomo 198 de la partida N° 07021628 del Registro de Predios de Lima, conforme a lo expuesto en el noveno considerando de la presente resolución.

**ARTÍCULO TERCERO.- REMITIR** copia certificada de la presente resolución a la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble, a fin de que se designe al registrador público encargado de llevar adelante la transcripción y la reconstrucción dispuestas en los artículos que anteceden.

**ARTÍCULO CUARTO**.- REMITIR copia certificada de la presente resolución a la usuaria usuaria Aracelli Victoria mere Ramírez.

**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