SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 452 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 20 de setiembre del 2023

SOLICITANTE: Abogado certificador, Juan Santos Diaz Flores.
EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. 2023-282.
PROCEDIMIENTO: Reconstrucción de Título.
TEMA: Disponer el inicio del procedimiento de reconstrucción de título archivado.

VISTO:

El Oficio N° 407-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SDMP del 04.08.2023 del abogado certificador de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Juan Santos Diaz Flores, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que, mediante el documento de visto se pone de conocimiento de la Unidad Registral que el **título archivado N° 6011 del 19.04.1976** del Registro de Predios de Lima se encuentra **incompleto**, por cuanto **falta un plano** aparentemente seccionado.

SEGUNDO.- Que, revisado el **asiento de presentación** del título N° 6011 del 19.04.1976 se aprecia que se solicitó la inscripción de fábrica parcial e independización, observándose que se presentó un parte del 15.03.1976.

TERCERO.- Que, mediante el Sistema de Gestión de Archivos (Sigesar) se revisó el título archivado N° 6011 del 19.04.1976, verificándose, entre otros documentos, los siguientes:

a) La escritura pública del 15.03.1976 sobre declaración parcial de fábrica e independización, otorgada por Inmobiliaria Leon´s Sociedad Anónima, extendida ante el notario Manuel Reategui Molinares, encargado del oficio del notario Alberto Flórez Barrón.

b) El certificado de numeración del 20.10.1975 expedido por la Municipalidad de San Isidro.

c) El plano de ubicación en el que se observa un sello del Ministerio de Vivienda.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

d) Cuatro planos de arquitectura del segundo piso, tercer piso, cuarto piso y azotea, en los que se observan sellos del Ministerio de Vivienda.

CUARTO.- Que, a través del Sistema de Consulta Registral se revisaron **los asientos 3, 4 y 5** de fojas 194 al 196 y el **asiento 6** de fojas 246 al 247 del tomo 1295 de la partida N° 07061639 del Registro de Predios de Lima, verificándose respectivamente la inscripción de declaratoria de fábrica, de numeración, de reglamento interno y de modificación de área, correspondiente al **edificio** ubicado entre la av. Del Aire y la av. Javier Prado del distrito de San Isidro, en virtud de la escritura pública y el certificado de numeración señalados en los literales a) y b) del considerando anterior. Dichos asientos se extendieron en mérito al título archivado N° 6011 del 19.04.1976.

QUINTO.- Que, mediante el referido sistema, se verificó que en mérito al título archivado N° 6011 del 19.04.1976 se extendieron los **asientos de independización** de 22 fichas, en los cuales se aprecia la inscripción de independización a favor de Inmobiliaria Leon´s Sociedad Anónima, respecto de 22 unidades inmobiliarias situadas en el edificio señalado en el considerando anterior, en virtud de la escritura pública indicada en el literal a) del tercer considerando. A continuación, se indicará el detalle de las referidas unidades inmobiliarias, indicándose en qué piso del edificio se ubican, así como en qué ficha se independizaron:

Piso	Unidad Inmobiliaria	Ficha
1° piso	Estacionamiento N° 8	Ficha N° 97140
	Estacionamiento N° 9	Ficha N° 97141 (ahora Ficha N° 393972)
	Estacionamiento N° 10	Ficha N° 97142
	Estacionamiento N° 11	Ficha N° 97143 (ahora Ficha N° 392151)
	Estacionamiento N° 12	Ficha N° 97144
	Estacionamiento N° 13	Ficha N° 97145
	Estacionamiento N° 14	Ficha N° 97146
	Estacionamiento N° 15	Ficha N° 97147 (ahora Ficha N° 393051)
	Estacionamiento N° 16	Ficha N° 97148 (ahora Ficha N° 393052)
	Estacionamiento N° 17	Ficha N° 97149
	Estacionamiento N° 18	Ficha N° 97150
	Estacionamiento N° 19	Ficha N° 97151
1°, 2° y 3° piso	Oficina técnica N° 103	Ficha N° 97152 (ahora Ficha N° 393050)
1° y 2° piso	Departamento dúplex N° 105	Ficha N° 97153
	Departamento dúplex N° 107	Ficha N° 97154
	Departamento dúplex N° 1804	Ficha N° 97155 (ahora Ficha N° 392150)
	Departamento dúplex N° 1806	Ficha N° 97156
2° y 3° piso	Departamento dúplex N° 301	Ficha N° 97157
	Departamento dúplex N° 302	Ficha N° 97158
	Departamento dúplex N° 303	Ficha N° 97159
	Departamento dúplex N° 304	Ficha N° 97160 (ahora Ficha N° 393970)
4° piso	Departamento N° 401	Ficha N° 97161

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

SEXTO.- Que, revisadas las inscripciones a las que se refiere el considerando anterior, se observa que los **estacionamientos** se encuentran situados en el **primer piso** del edificio y que el primer nivel de la **oficina técnica N° 103** y el primer nivel de los **departamentos dúplex N° 105, 107, 1804 y 1806** ocupan el **primer piso** de dicho edificio, los cuales no son graficados en los planos que obran en el título archivado N° 6011. En ese sentido, se determina que en el aludido título se encuentra faltante el **plano de arquitectura del primer piso** del aludido edificio.

SÉTIMO.- Que, el primer párrafo del artículo 122 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece 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 en su poder 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".*

OCTAVO.- Que, se cursó el Oficio N° 687-2023-SUNARP/ZRIX/UREG del 15.08.2023 al Jefe Institucional del Archivo General de la Nación, solicitando el duplicado del plano señalado en el sexto considerando, no recibiendo respuesta dicho oficio en el plazo reglamentario.

NOVENO.- Que, se cursó el Oficio N° 688-2023-SUNARP/ZRIX/UREG del 15.08.2023 a la Directora de la Oficina de Gestión Documentaria y Archivo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, solicitando el duplicado del plano señalado en el sexto considerando, no recibiendo respuesta dicho oficio en el plazo reglamentario.

DÉCIMO.- Que, el artículo 123 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que *"Cuando no sea posible la reproducción a que se refiere el artículo anterior, o cuando los documentos presentados por el interesado sean insuficientes para disponer la reconstrucción conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo anterior, la Gerencia emitirá Resolución disponiendo el inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado, para cuyo efecto convocará, mediante aviso publicado en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación, a todas las personas interesadas para que proporcionen al registro los instrumentos correspondientes, precisando los datos del asiento de presentación y del presunto contenido del título materia de reconstrucción. El procedimiento de reconstrucción tendrá un plazo de duración de seis (6) meses contados desde la fecha en que fue emitida la Resolución que dispone su inicio, pudiendo concluir en cualquier momento, cuando se obtengan los instrumentos que permitan completar la información faltante".*

DÉCIMO PRIMERO.- Que, el artículo 124 del citado reglamento establece que, en forma complementaria a la reconstrucción contemplada en los artículos anteriores, la Gerencia, actualmente la Unidad Registral, informará a la Jefatura correspondiente para que disponga las investigaciones que permitan determinar las responsabilidades derivadas de la pérdida o destrucción.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

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 el inicio del procedimiento de reconstrucción del título archivado N° 6011 del 19.04.1976 del Registro de Predios de Lima, respecto del plano de arquitectura al que se refiere el sexto considerando de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- **CONVOCAR** mediante aviso publicado en el Diario Oficial "El Peruano" y en otro de mayor circulación, a todas las personas interesadas para que proporcionen al Registro los documentos que permitan completar la información faltante.

ARTÍCULO TERCERO.- REMITIR copia certificada de la presente resolución a la Jefatura Zonal para los efectos que se contrae el décimo primer considerando.

ARTÍCULO CUARTO.- REMITIR copia certificada de la presente resolución al Responsable de la Subunidad del Archivo Registral y al abogado certificador Juan Santos Diaz Flores, para su conocimiento.

Regístrese y comuníquese.-

sunarp

Firmado digitalmente por:
HABICH SCARSI Augusto Gianfranco FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2023/09/20 14:27:05-0500

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

AHS/fpa

sunarp
V° B°
Firmado digitalmente por:
PACHECO ALOR Fernando Edir FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2023/09/20 12:12:35-0500

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe