



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 462 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 13 de octubre del 2023

**SOLICITANTE:** Abogado Certificador, Juan Santos Díaz Flores

**EXPEDIENTE SIDUREG:** Exp. N° 2023-35-UREG

**PROCEDIMIENTO:** Reproducción y reconstrucción de título archivado.

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

#### VISTOS:

El Oficio N° 013-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/CDMP/ARCH de fecha 07 de febrero 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 documento de visto se informa a la Unidad Registral que el título archivado N° 3221 de fecha 18 de agosto de 1924 del Registro de Predios de Lima se encuentra incompleto, por cuanto sólo obra la hoja de despacho;

**SEGUNDO.-** Que, asimismo, se remite la copia del título archivado mencionado considerando arriba, observándose que sólo está integrado por la guía de despacho, donde se solicitó la inscripción de un expediente de reconocimiento de fábrica de fecha 18 de agosto de 1924, la cual fuera inscrita en el asiento 2 de foja 145 del tomo 230 del Registro de Predios de Lima;

**TERCERO.-** Que, por otro lado, revisado el asiento de presentación del título N° 3221 de fecha 18 de agosto de 1924, se aprecia que se dejó constancia del ingreso de un expediente judicial de reconocimiento de declaratoria de fabrica seguido ante Rosendo Fernández;

**CUARTO.-** Que, a través del Sistema de Consulta Registral, se visualizó el asiento 2 de foja 145 y 146 del tomo 230 que continúa en la partida N° 49027553 del Registro de Predio de Lima, verificándose la inscripción de la construcción de un edificio situado en la calle Chota Derecha y

avenida Central N° 512 y 199 del Cercado de Lima. Dicho asiento se extendió en mérito al título N° 3221 de fecha 18 de agosto de 1924;

**QUINTO.-** Que, el primer párrafo del artículo 122 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>1</sup> 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”*;98

**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° 3221 de fecha 18 de agosto de 1924, se encontraba vigente el Reglamento Orgánico del Registro de la Propiedad Inmueble del 29.04.1922. Los artículos 69<sup>2</sup> y 70<sup>3</sup> 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° 3221– 1924, se presentó un expediente de reconocimiento judicial sobre declaratoria de fábrica , en ese orden de ideas, es de precisar que dicho documento no formó parte del archivo registral, toda vez que no reunía las características que estipulaba el artículo 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.

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;

---

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.**- **DECLARAR** improcedente la reproducción de los documentos presentados en el título N° 3221 de fecha 18 de agosto de 1924 del Registro de Predios de Lima.

**ARTÍCULO SEGUNDO.**- **REMITIR** copia certificada de la presente resolución al Responsable del Archivo de Títulos de Lince, 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