



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 482 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 23 de octubre del 2023

SOLICITANTE: Abogado certificador, Juan Santos Díaz Flores

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. 2023-306.

PROCEDIMIENTO: Reconstrucción de Títulos.

TEMA: Improcedencia de reproducción de título.

VISTO:

El Oficio N° 460-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SDMP del 29.08.2023 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 informa a la Unidad Registral que el **título N° 2922 del 10.09.1921** 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° 2922 del 10.09.1921 se aprecia que se presentó un expediente judicial de reconocimiento y un plano para que se registre una fábrica.

TERCERO.- Que, mediante el oficio se visto se remite el título N° 2922 del 10.09.1921, apreciándose que está conformado sólo por la **guía de despacho** en el cual se indica que se presentó un expediente de reconocimiento.

CUARTO.- Que, a través del Oficio N° 400-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SAR la Subunidad de Archivo Registral informa que en el título N° 2922 del 10.09.1921 no se observan signos de documentos desglosados o arrancados.

QUINTO.- Que, a través del Sistema de Consulta Registral se revisó el **asiento 6** de fojas 69 al 70 del tomo 115 de la partida N° 07018077 del Registro de Predios de Lima, verificándose la inscripción de declaratoria de fábrica, consistente en la construcción de un edificio ubicado en el lote de terreno situado en la calle Los Alcanfores, Miraflores, en virtud de las declaraciones del 20.08.1921 y del 22.08.1921 de los constructores Balbuena, Ureta del Solar y Rivero, **reconocidos judicialmente** el 26.08.1921 ante el juez Raúl Noriega y el actuario Villar. Dicho asiento se extendió en mérito al título N° 2922 del 10.09.1921

SEXTO.- 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”.*

SÉTIMO.- Que, de la citada norma 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.

OCTAVO.- Que, es necesario señalar que en la fecha de presentación del título N° 2922 del 10.09.1921 se encontraba vigente el Reglamento Orgánico del Registro de la Propiedad Inmueble aprobado por Resolución Suprema de fecha 11.03.1905. 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.

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.*

NOVENO.- Que, en el presente caso se verifica que en el título N° 2922 del 10.09.1921 se presentó un expediente judicial que contenía un plano y las declaraciones de constructores reconocidos judicialmente para la inscripción de una declaratoria de fábrica. Dicha documentación no formó parte del archivo registral, toda vez que no reunían 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° 2922 del 10.09.1921 del Registro de Predios de Lima.

ARTÍCULO SEGUNDO.- **REMITIR** copia certificada de la presente resolución a la Subunidad del Archivo Registral 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

AHS/fpa